

房地产

李少明

执业证书编号: S0960200010015

010-63222931

lishaoming@cjis.cn

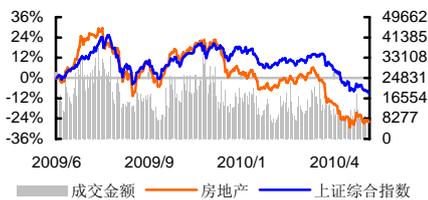
评级调整: 中性

行业基本资料

上市公司家数	111
总市值(亿元)	8223
占A股比例(%)	3.69%
平均市盈率(倍)	101.61

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	-1.80	-23.92	-39.61
上证综合指数	-6.57	-17.13	-24.62



相关报告

《房地产-震荡筑底静待行业实质性改善》
2010-6-7

《房地产-成交面积环比增 6%，同比降 52%--22 个城市周交易快报 (5.24-5.30)》

《房地产-成交面积环比增 1.5%，同比降 59%--21 个城市周交易快报 (5.17-5.23)》

房地产行业

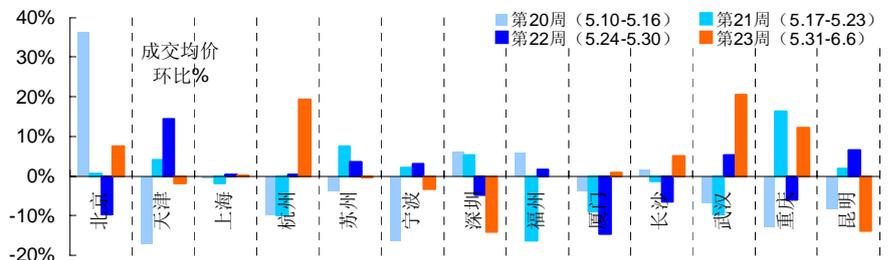
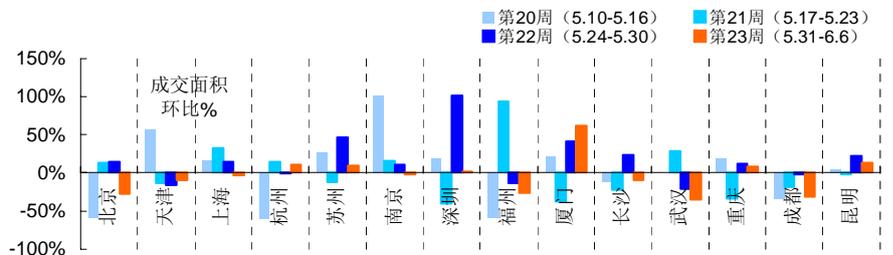
中性

成交面积环比降 17%，同比降 60%

--22 个城市周交易快报 (5.31-6.6)

投资要点:

- 成交面积: 22 个主要城市环比降 17%，一线城市降 15.8%，二线城市降 17.4%；22 个主要城市同比降 60%，一线城市降 75%，二线城市降 52%。一线城市，穗、京、沪环比分别降 37%、28%和 4%，成交持续低迷，杭、深小幅反弹，环比分别增 11%和 2%。二线城市中，仅有宁波、厦门、昆明近三周成交量明显回升，环比分别增长 79%、62%和 13%，贵阳、武汉、合肥、成都、东莞、福州、温州环比分别下降 58%、35%、34%、32%、27%、27%和 22%。
- 房价: 受成交结构变化影响杭、京均价环比上涨 19%和 8%，深环比下跌 14%。杭欣盛东方郡项目成交占比大致均价环比上涨 19%，京郊区成交占比下降致均价上涨 8%，深龙岗区上品雅园项目成交占比大致均价环比下跌 14%，沪均价环比无变化。二线城市中，武汉、重庆、长沙、宁波环比分别上涨 21%、12%、5%和 3%，武汉高端住宅项目“樱海园”热销拉高均价，重庆上周环比基数低，昆明、合肥、宁波、天津环比分别下跌 14%、8%、3%和 2%，昆明金福地花园成交占比大拉低整体均价，合肥上周均价涨幅较大本周回落。
- 京深二手房: 成交面积环比降 10.8%和降 9.3%，深二手房均价环比下跌 10.1%，二手房挂牌价明显下跌。



风险提示: 注意信贷收缩利率上行、企业资金成本上升、融资受限企业资金面转紧、价格下跌毛利下滑、政策调控持续时间超预期等的风险。

主要城市住宅（或商品房）成交情况

表 1：主要城市 2010 年第 23 周（5.31-6.6）住宅/商品房成交面积与成交均价

			成交面积（万平）					成交均价（元/平）				
			10/第 23 周	09/第 23 周	10/第 22 周	同比	环比	10/第 23 周	09/第 23 周	10/第 22 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	5.0	23.8	6.9	-79%	-28%	20,991	12,935	19,525	62%	8%
	天津	住宅	11.8	28.7	13.2	-59%	-10%	8,613	7,097	8,777	21%	-2%
	青岛	住宅	12.4	15.4	19.0	-20%	-35%					
	济南	住宅										
	包头	住宅	-	6.0	6.3			-	3,399	4,021		
华东地区	上海	住宅	21.3	66.4	22.1	-68%	-4%	13,009	10,624	12,991	22%	0%
	杭州	商品房	2.3	25.5	2.1	-91%	11%	24,755	13,866	20,750	79%	19%
	苏州	住宅	5.2	14.8	4.8	-65%	9%	9,888	7,063	9,910	40%	0%
	南京	住宅	6.8	21.8	7.0	-69%	-3%					
	无锡	住宅	-	10.5	4.3			-	5,939	9,229		
	温州	住宅	1.5	3.3	1.9	-55%	-22%					
	宁波	商品房	7.5	18.1	4.2	-58%	79%	13,577	9,944	14,028	37%	-3%
合肥	商品房	8.2	22.8	12.4	-64%	-34%	6,350	4,386	6,906	45%	-8%	
华南地区	深圳	住宅	3.6	17.9	3.5	-80%	2%	17,574	16,541	20,458	6%	-14%
	广州	住宅	9.3	30.4	14.6	-69%	-37%	-	--	-		
	东莞	住宅	3.7	12.4	5.0	-70%	-27%	--	--	--		
	福州	住宅	1.4	12.1	1.9	-88%	-27%	--	7,990	9,233		
	厦门	住宅	4.7	10.0	2.9	-53%	62%	9,218	8,545	9,137	8%	1%
	海口	商品房	1.0	2.5	1.9	-61%		7,278	--	5,339		
中南地区	长沙	住宅期房	23.5	45.7	25.9	-49%	-9%	4,828	3,916	4,598	23%	5%
	南昌	商品房	-	-	-			-	-	-		
	武汉	商品房	17.2	28.0	26.3	-39%	-35%	7,324	5,378	6,075	36%	21%
西南地区	贵阳	住宅	7.7	20.0	18.2	-61%	-58%	--	--	--		
	重庆	商品房	27.7	43.4	25.7	-36%	8%	5,550	4,174	4,947	33%	12%
	成都	商品房	7.5	15.2	11.0	-51%	-32%	-	--	--		
	昆明	商品房	7.9	12.8	7.0	-39%	13%	6,089	5,389	7,063	13%	-14%
可比的 22 个城市			197.0	490.9	237.5	-60%	-17.0%					
一线城市			41.5	163.9	49.3	-75%	-15.8%					
二线城市			155.6	327.0	188.2	-52%	-17.4%					

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

表 2: 主要城市 2010 年第 23 周 (5.31-6.6) 住宅/商品房成交套数与套均成交面积

			成交套数					套均成交面积 (平方米)				
			10/第 23 周	09/第 23 周	10/第 22 周	同比	环比	10/第 23 周	09/第 23 周	10/第 22 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	428	1,974	610	-78%	-30%	116.1	120.4	112.5	-4%	3%
	天津	住宅	1,122	2,747	1,233	-59%	-9%	105.3	104.3	106.7	1%	-1%
	青岛	住宅	1,316	1,485	2,028	-11%	-35%	94.1	104.0	93.8	-9%	0%
	济南	住宅	320	625	341	-49%	-6%	-				
	包头	住宅	-	521	531				115.5			
华东地区	上海	住宅	2,124	6,053	2,285	-65%	-7%	100.2	109.7	96.8	-9%	4%
	杭州	商品房	163	2,333	152	-93%	7%	143.6	109.4	139.2	31%	3%
	苏州	住宅	565	1,183	480	-52%	18%	92.4	124.8	99.4	-26%	-7%
	南京	住宅	529	1,934	523	-73%	1%	129.3	112.9	134.4	15%	-4%
	无锡	住宅										
	温州	住宅	87	205	109	-58%	-20%	171.3	160.5	176.1	7%	-3%
	宁波	商品房	735	1,890	601	-61%	22%	102.4	96.0	69.9	7%	47%
	合肥	商品房	1,132	2,441	1,645	-54%	-31%	72.5	93.5	75.5	-22%	-4%
华南地区	深圳	住宅	436	1,829	428	-76%	2%	82.3	97.6	82.5	-16%	0%
	广州	住宅	816	2,951	1,334	-72%	-39%	113.7	102.9	109.7	10%	4%
	东莞	住宅	354	1,152	465	-69%	-24%	103.1	107.2	107.5	-4%	-4%
	福州	住宅	137	1,078	173	-87%	-21%	102.2	112.3	110.4	-9%	-7%
	厦门	住宅	409	869	240	-53%	70%	114.2	115.4	120.0	-1%	-5%
	海口	商品房	91	233	160	-61%	-43%	108.8	108.2	116.3	1%	-6%
中南地区	长沙	住宅期房	2,182	4,415	2,396	-51%	-9%	107.6	103.5	108.1	4%	0%
	南昌	商品房		-								
	武汉	商品房	1,717	2,707	2,132	-37%	-19%	100.1	103.4	123.4	-3%	-19%
西南地区	贵阳	住宅	678	1,608	1,615	-58%	-58%	113.6	124.2	112.9	-9%	1%
	重庆	商品房	2,957	4,818	2,891	-39%	2%	93.6	90.0	88.9	4%	5%
	成都	商品房	816	1,834	1,162	-56%	-30%	91.3	82.8	94.2	10%	-3%
	昆明	商品房	1,052	1,595	868	-34%	21%	74.6	80.3	80.2	-7%	-7%
可比的 23 个城市合计			20,166	47,959	23,871	-58%	-15.5%					
一线城市			3,967	15,140	4,809	-74%	-17.5%					
二线城市			16,199	32,819	19,062	-51%	-15.0%					

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

表 3: 主要城市 2010 第 23 周 (5.31—6.6) 住宅/商品房去库存化速度

			可售套数	同比	环比	可售套数/近四周合计成交套数		可售套数/近三月平均成交	可售面积	同比	环比	可售面积/近四周合计成交面积		可售面积/近三月平均成交
						10/23	10/22					10/23	10/22	
华北地区	北京	住宅	89,988	-24%	0.6%	28.3	20.1	15.6	1,211	-23%	0.3%	32.9	24.6	18.4
	天津	住宅	--						--					
	青岛	住宅	49,053	-19%	2.2%	6.2	6.4	5.4	503	-20%	2.6%	6.7	6.8	6.4
	济南	住宅	--						--					
	包头	住宅	-						-					
华东地区	上海	住宅	41,143	-4%	-0.3%	-0.0	0.4	2.4	573	-5%	0.2%	-0.0	0.5	3.3
	杭州	商品房	14,021	-24%	1.3%	-	-	6.0	219	-15%	2.1%	25.8	19.6	3.5
	苏州	住宅	16,755		0.4%	10.3	12.6	3.7	241		0.7%	14.2	16.2	3.5
	南京	住宅	25,438	-27%	0.9%	12.4	14.3	4.2	306		-0.1%			
	无锡	住宅	-						-					
	温州	住宅	--						--					
	宁波	商品房	81,426	-8%	16%	40.4	39.6	14.2	535	-16%	23%	29.4	28.1	11.2
	合肥	商品房	--						--					
华南地区	深圳	住宅	24,179	-38%	-26%	16.9	25.3	6.5	236	-44%	-37%	20.0	35.1	8.7
	广州	住宅	32,485		-2.2%				412		-2.7%			
	东莞	住宅	73,454	-9%	0.8%	39.1	34.6	15.6	--					
	福州	住宅	12,499	-68%	0.1%	19.6	16.7	5.3	156	-46%	0.1%	27.8	20.4	6.3
	厦门	住宅	11,086	-49%	-3.7%	8.5	5.7	7.0	143	-47%	-3.2%	8.8	6.1	5.4
	海口	商品房	--			21.5	-		--					
中南地区	长沙	住宅期房	--						--					
	南昌	商品房	-			-	-		-		-	-		
	武汉	商品房	--						--					
西南地区	贵阳	住宅	--						--					
	重庆	商品房	92,452	-25%	0.1%	7.7	7.7	3.6	967	-22%	0.4%	8.7	8.6	5.4
	成都	商品房	-						-					
	昆明	商品房	--						--					

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 4: 主要城市 2010 年 4 月住宅/商品房去库存化速度

			可售套数	同比	环比	可售套数/当月成交套数			可售面积	同比	环比	可售面积/当月成交面积		
			2010-4			2010-4	2009-4	2010-3	2010-4			2010-4	2009-4	2010-3
华北地区	北京	住宅	87,055	-31%	-2.2%	10.7	9.4	12.7	1,174.9	-30%	-2.1%	11.9	11.2	14.9
	天津	住宅	--						--					
	西安	住宅	--						--					
	青岛	住宅	46,768	-19%	1.3%	5.9	9.1	6.6	475.6	-21%	-0.2%	5.9	9.5	7.1
	大连	住宅	--						--					
	沈阳	住宅	-						-					
华东地区	上海	住宅	36,685	-29%	10.1%	2.8	2.1	2.5	518.1	-27%	8.7%	3.6	2.8	3.6
	杭州	商品房	20,524	-42%	-0.1%	4.3	5.7	10.7	290.3	-34%	-0.1%	11.7	6.3	11.7
	苏州	住宅	--				4.8	3.2	--				5.7	5.2
	南京	住宅	22,735	-45%	3.0%	3.8	4.8	5.5	280.0		1.6%	4.1		6.6
	无锡	住宅							-					
华南地区	深圳	住宅	21,138	-56%	-27.6%	6.6	6.2	9.7	218.3	-56%	-37.6%	7.5	6.7	13.4
	广州	住宅	-						-					
	东莞	住宅	5,787						56.9					
	福州	住宅	12,187	-68%	-7.2%	5.0	7.6	8.0	152.9	-47%	-7.8%	6.0	5.6	8.7
	厦门	住宅	11,503	-53%	-11.1%	3.7	8.6	4.2	149.9	-50%	-9.5%	4.0	8.3	4.9
中南及西南	长沙	住宅期房	-						-					
	南昌	住宅	15,779	-40%	0.0%	4.5	5.6	7.7	112.7	-49%	4.3%	3.3	4.6	5.2
	武汉	住宅	116,400	-14%	-3.1%	8.4	12.8	17.7	1,232.6	-19%	-2.7%	8.6	13.3	18.0
	重庆	商品房	99,320	-23%	0.7%	3.6	4.4	4.7	1,032.4	-22%	2.0%	4.0	4.8	5.1
	成都	商品房	-						-					

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 5: 主要城市 2007-2010 年 1-12 月各月成交面积 (万平)

北京住宅期房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	112	55	98	126	138	147	159	167	64	150	130	95
2008	64	26	68	58	93	88	58	42	84	78	119	117
2009	45	64	125	149	135	133	135	126	111	116	137	126
2010	72	43	81	98								
天津住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	62	29	56	67	71	76	218	--	129	92	96	80
2008	43	21	53	47	51	49	40	32	33	43	49	42
2009	29	57	124	108	128	116	134	143	122	109	124	135
2010	86	37	89	108								
上海住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	175	100	188	199	266	297	275	283	305	232	205	163
2008	157	72	180	147	180	149	119	110	91	86	121	142
2009	80	117	231	256	267	283	266	240	204	245	227	227
2010	122	60	134	144								
杭州商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	29	15	30	38	64	78	52	49	46	43	26	27
2008	24	19	22	24	36	26	27	22	21	16	17	26
2009	18	19	45	70	108	154	61	44	67	58	56	74
2010	18	9	25	52								
南京住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007						104	81	86	95	87	81	72
2008	47	18	40	41	48	50	37	23	20	23	37	65
2009	45	42	83	91	87	93	108	88	74	83	121	168
2010	41	20	42	67								
苏州住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	42	27	57	53	81	68	72	74	88	46	63	43
2008	38	17	29	34	42	36	36	29	23	27	36	44
2009	25	60	45	80	111	82	100	71	82	92	85	106
2010	24	14	44	73								
深圳住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	80	60	37	53	49	51	46	25	30	16	15	22
2008	20	7	33	26	41	28	25	31	31	34	59	73
2009	39	49	81	75	78	63	52	39	33	49	46	38
2010	35	9	26	29								
广州住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	75	76	60	71	59	87	76	69	70	58	58	43
2008	35	23	38	40	39	67	60	61	50	36	54	49
2009	46	47	64	83	77	110	83	169	91	55	77	74
2010	58	52	62									
重庆商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	98	53	98	126	145	128	196	247	170	93		90
2008	126	60	83	101	134	85	124	68	96	138	180	126

2009	84	163	213	274	195	196	211	179	209	301	190	221
2010	162	112	198	261								
成都商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007												
2008	63	33	68	75	57	49	46	50	51	51		56
2009	60	99	110	120	129	83	107	94	127	124	150	317
2010	55	52	90	95								

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 6: 主要城市 2010 年 1-4 月住宅/商品房累计成交量

			成交套数					成交面积				
			08:1-4	09:1-4	2010:1-4	同比 08 年	同比 09 年	08:1-4	09:1-4	10:1-4	同比 08 年	同比 09 年
华北地区	北京	住宅	18,595	35,334	25,660	38%	-27%	216	385	294	36%	-23%
	天津	住宅	15,421	30,557	31,533	104%	3%	164	318	320	95%	1%
	西安	住宅	18,703	26,686	36,410	95%	36%	184	254	380	106%	50%
	青岛	住宅		17,073	24,562		44%		171	240		41%
	大连	住宅	8,794	11,137	11,605	32%	4%	85	98	107	25%	9%
	沈阳	住宅	37,443	28,442	31,184	-17%	10%	331	251	291	-12%	16%
华东地区	上海	住宅	54,654	65,344	43,671	-20%	-33%	557	684	459	-17%	-33%
	杭州	住宅	7,462	14,013	8,800	18%	-37%	89	152	104	17%	-31%
	苏州	住宅	10,442	17,604	15,057	44%	-14%	117	211	155	32%	-27%
	南京	住宅	13,774	24,616	15,996	16%	-35%	146	262	170	17%	-35%
	无锡	住宅	6,759	11,079	16,622	146%	50%	88	152	193	120%	27%
华南地区	深圳	住宅	9,406	25,926	11,142	18%	-57%	86	244	99	16%	-59%
	广州	住宅						136	240			
	东莞	住宅	8,470	18,270	15,381	82%	-16%	78	185	161	105%	-13%
	福州	住宅	4,582	15,476	7,465	63%	-52%	48	177	84	76%	-53%
	厦门	住宅	2,402	12,717	8,516	255%	-33%	28	150	98	246%	-35%
中南及西南	长沙	住宅期房	11,825	19,284	41,073	247%	113%	175	206	438	151%	112%
	南昌	住宅	3,497	15,137	8,539	144%	-44%	37	165	86	134%	-48%
	武汉	住宅	16,077	28,662	38,992	143%	36%	168	305	405	141%	33%
	重庆	商品房	38,671	80,522	76,540	98%	-5%	370	735	732	98%	0%
	成都	商品房	29,500	45,397				239	390	293	22%	-25%
可比的 19 个城市			286977	480806	444186	55%	-8%	3206	5323	4869	52%	-9%
一线城市			90117	140617	89273	-1%	-37%	947	1465	957	1%	-35%
二线城市			196860	340189	354913	80%	4%	2259	3858	3912	73%	1%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：(1) 广州数据滞后 1 个月。(2) 可比的 19 个城市成交面积扣除了广州、青岛

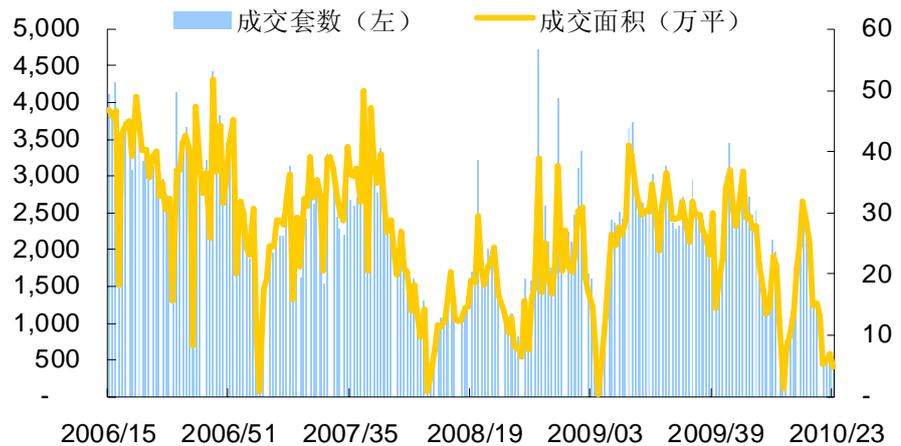
■ 北京

扣除保障性住房本周成交 428 套，成交面积 4.97 万平方米，同比分别下降 78.3%和 79.1%，环比分别下降 29.8%和 27.6%。

本周住宅期房成交 577 套，成交面积 5.8 万平方米，环比分别下降 17.7%和 23.5%，同比分别下降 79.3%和 80.8%，保障性住房住房占成交套数的 25.8%，占成交面积的 14.5%。

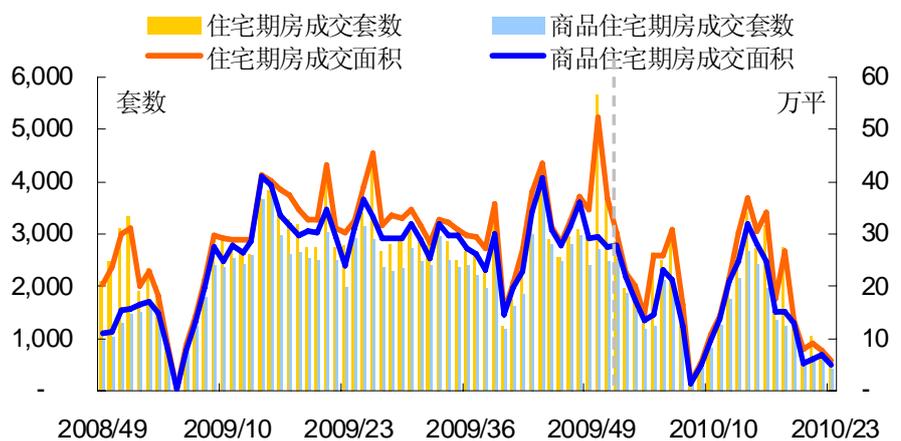
本周存量住宅签约 2442 套，签约面积 23.5 万平方米，签约套数环比下降 9.7%，同比下降 47.8%，签约面积环比下降 10.8%，同比下降 45.5%。

图 1：北京商品住宅期房成交情况



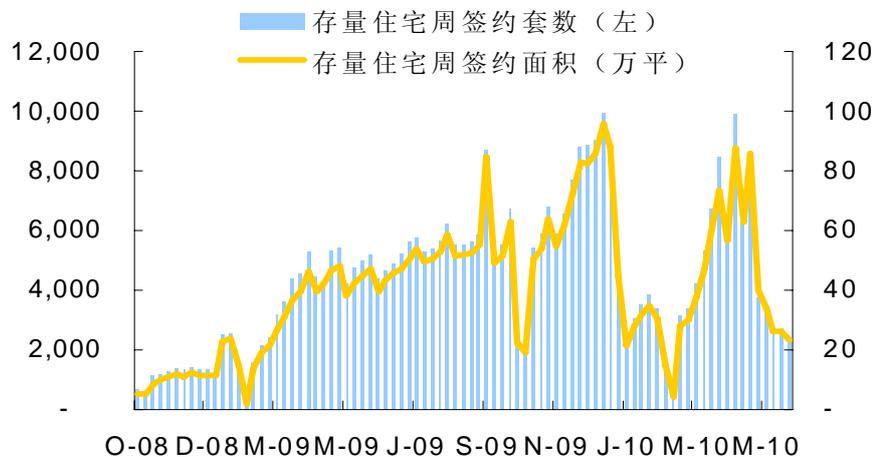
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09 年数据为扣除保障性住房后数据。

图 2：北京住宅期房成交量



资料来源：北京房地产交易管理网，中投证券研究所，商品住宅指扣除保障性住房后住宅。

图 3：北京存量住宅签约情况



资料来源：北京市房地产交易管理网，中投证券研究所

本周套均成交面积 116 平米，环比增长 3.3%，同比下降 3.5%。

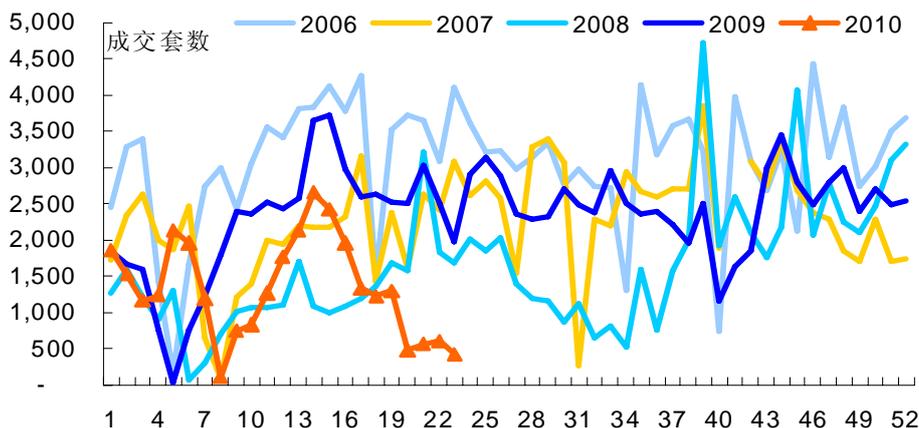
图 4: 北京住宅期房套均成交面积



资料来源: 北京市房地产交易管理网, 中投证券研究所

06 年同比周成交套数为 4105 套, 07 年 3091 为套, 08 年为 1693 套, 09 年为 1974 套。本周成交套数和成交面积同比分别下降 78.3% 和 79.1%。

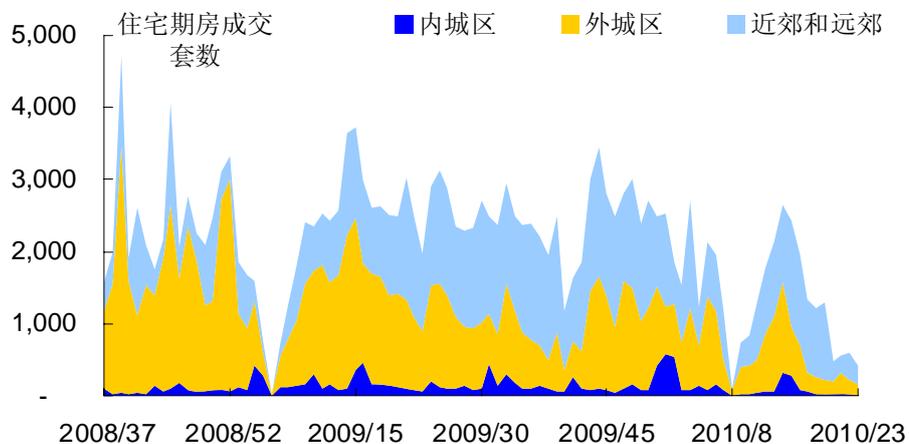
图 5: 北京住宅期房成交套数各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周内城区成交 13 套, 占总成交套数的 3%, 较上周下降 1.4 个百分点, 外城区成交 160 套, 占 37.4%, 较上周增加 4.6 个百分点, 近郊和远郊成交 428 套, 占 59.6%, 较上周减少 3.2 个百分点。

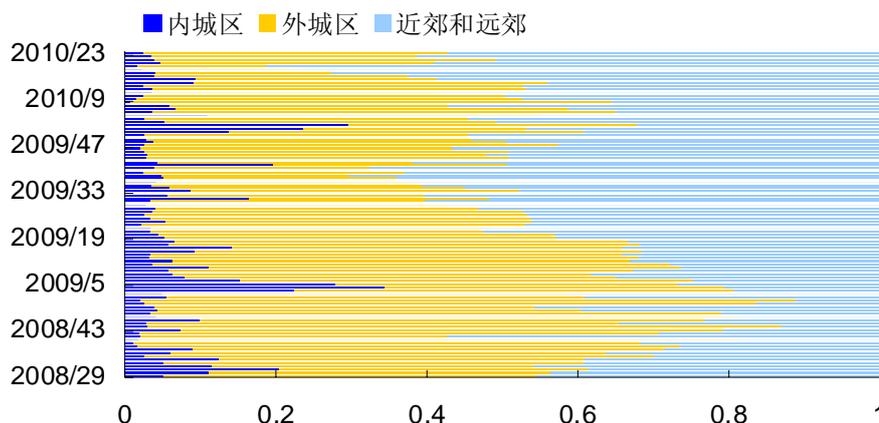
图 6: 北京分区域住宅期房成交套数



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周内城区成交 1208 平米，占总成交面积 2.4%，外城区成交 19977 平米，占 40.3%，近郊和远郊成交 28363 平米，占 57.2%，分别较上周减少 1.1 个百分点，增加 5.3 个百分点和减少 4.1 个百分点。

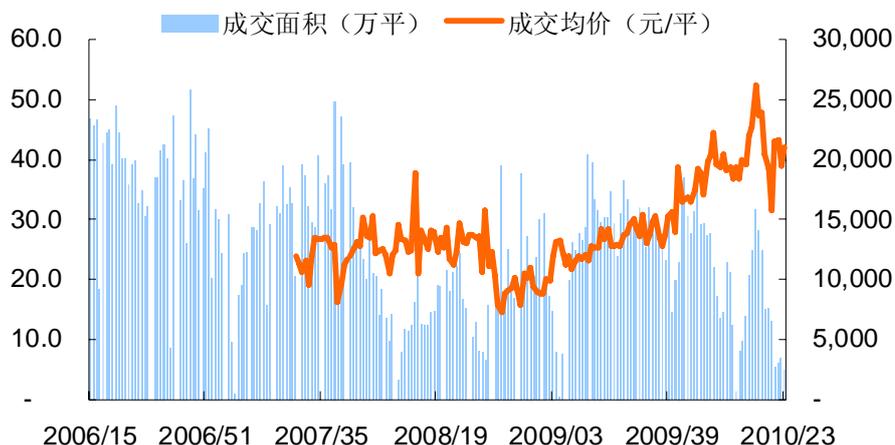
图 7: 北京住宅期房成交面积区域结构



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周成交成交均价 20991 元/平米, 成交面积 4.97 万平米, 成交 428 套, 成交均价环比上涨 7.5%, 同比上涨 62.3%, 成交面积环比下降 27.6%, 同比下降 79.1%, 成交套数环比下降 29.8%, 同比下降 78.3%。

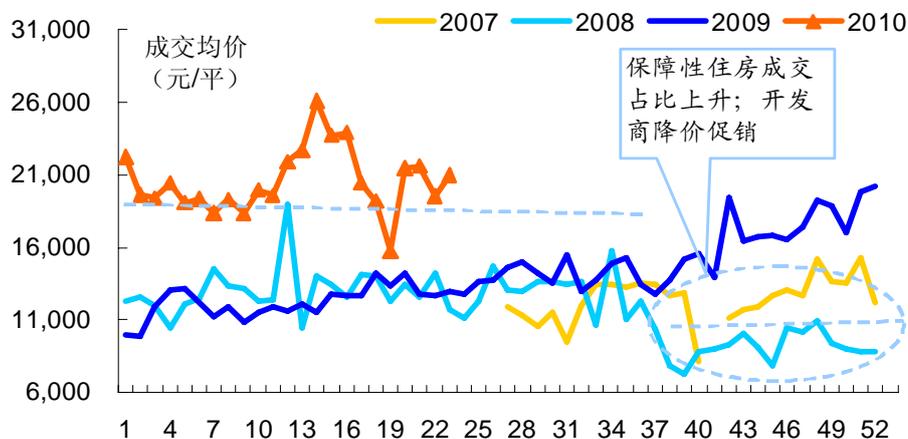
图 8: 北京住宅期房成交均价



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

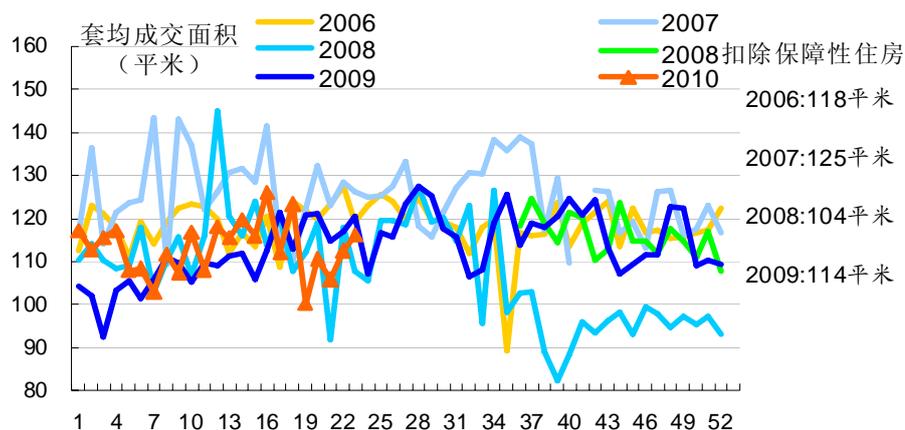
本周成交成交均价 20991 元/平米, 08 年同比周成交均价元 11688 元/平米, 09 年同比周成交均价 12935 元/平米, 均价同比上涨 62.3%。

图 9: 北京住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

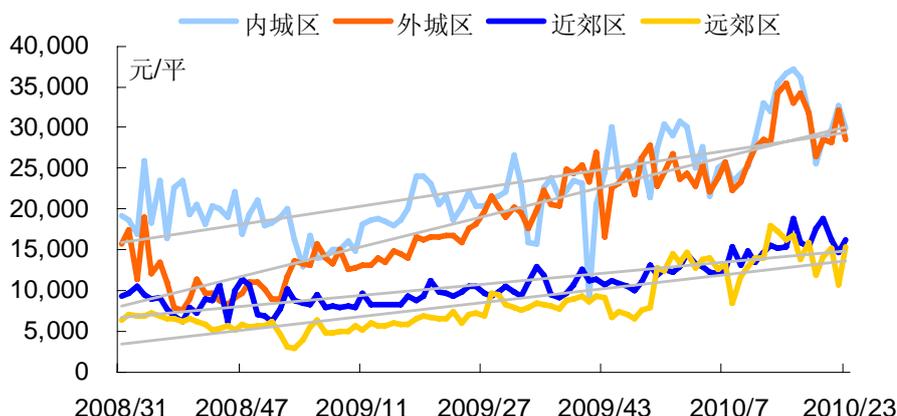
图 10: 北京住宅套均成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周内城区成交均价 29919 元/平方米, 外城区 28493 元/平方米, 近郊 16113 元/平方米, 远郊 15386 元/平方米, 环比分别下跌 8.2%、下跌 11.2%, 上涨 10.1%和上涨 43.7%。

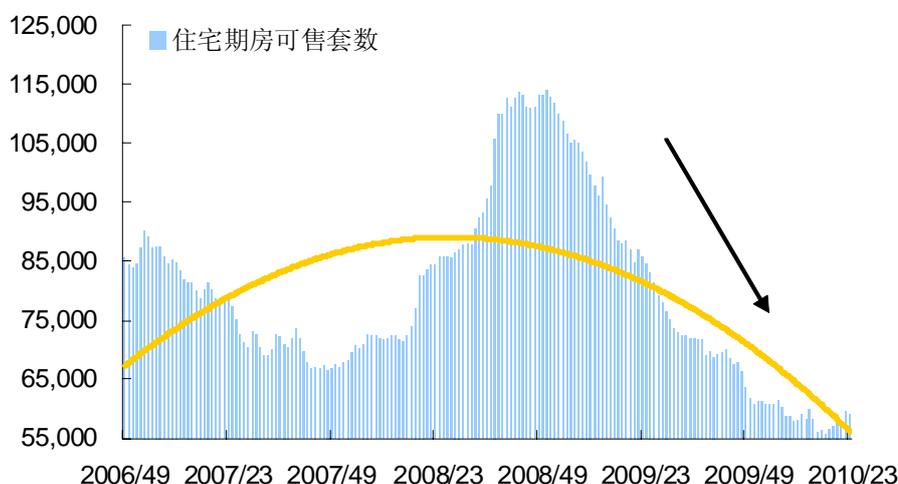
图 11: 北京分区域住宅成交均价



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

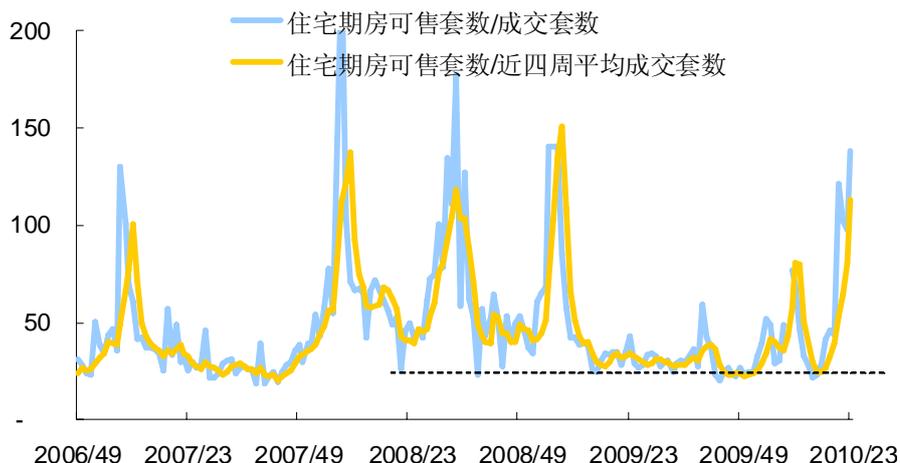
本周住宅期房可售套数为 59047 套, 环比下降 0.8%, 同比下降 31.2%, 可售面积 762 万平方米, 环比下降 0.8%, 同比下降 30.6%, 以当前销售速度, 可售套数大约需 138 周销售完毕, 接近四周平均销售速度, 可售套数需 113 周销售完毕, 去化持续放缓。

图 12: 北京住宅期房可售量



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

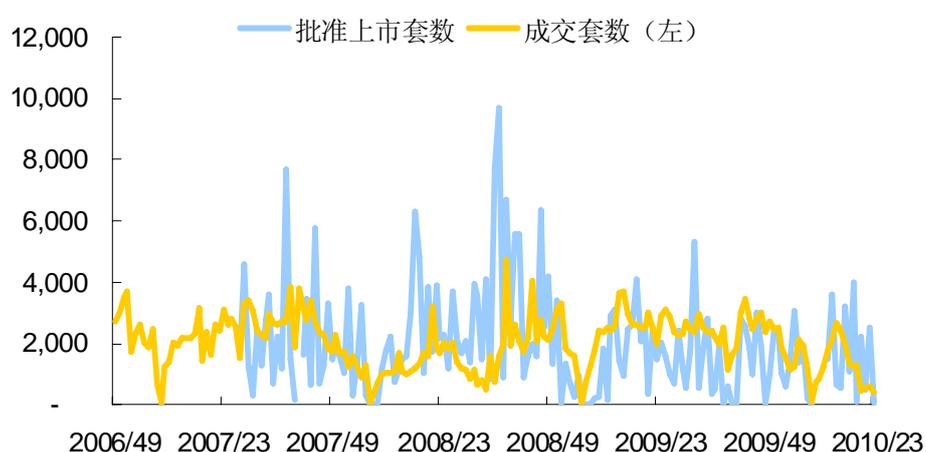
图 13: 北京住宅期房去化速度



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

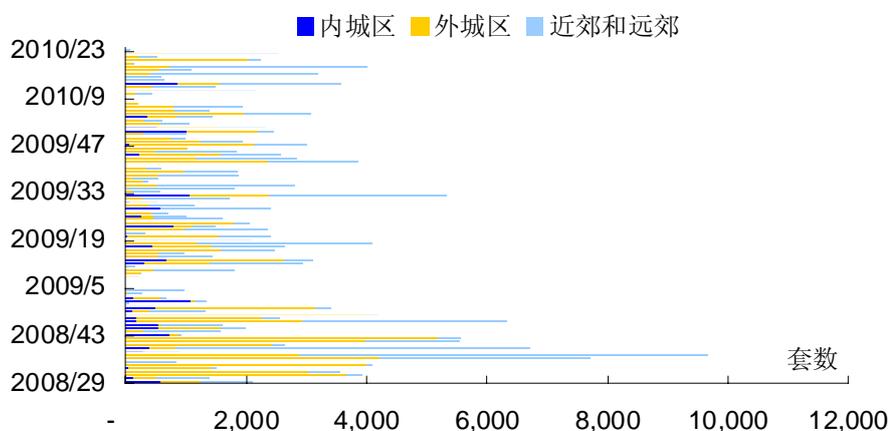
本周批准上市 66 套, 环比下降 97.4%, 同比下降 95.6%, 本周上市住宅分布于近郊和远郊, 本周上市面积共计 3.67 万平米, 环比下降 88.7%。

图 14: 北京住宅批准上市情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 15: 北京分区域住宅上市套数



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

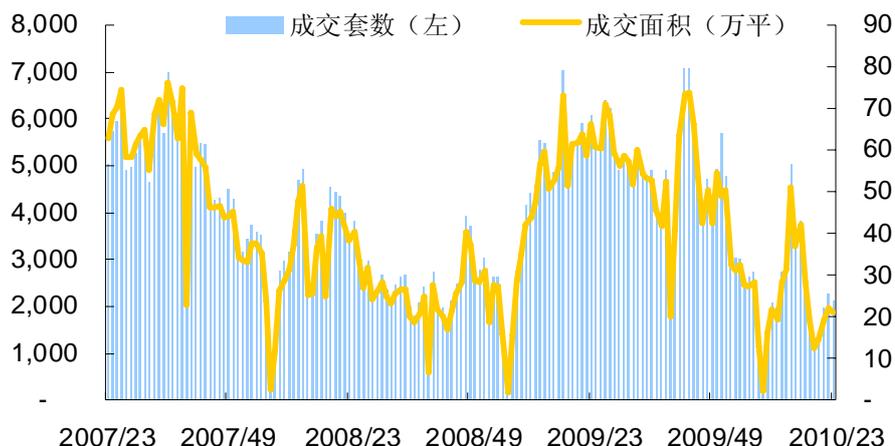
■ 上海

本周住宅成交 2124 套，成交面积 21.3 万平方米，成交套数和面积环比分别下降 7.1% 和 3.8%，同比分别下降 64.9% 和 67.9%。

本周住宅套均成交面积为 100 平方米，环比增长 3.5%，同比下降 8.6%。

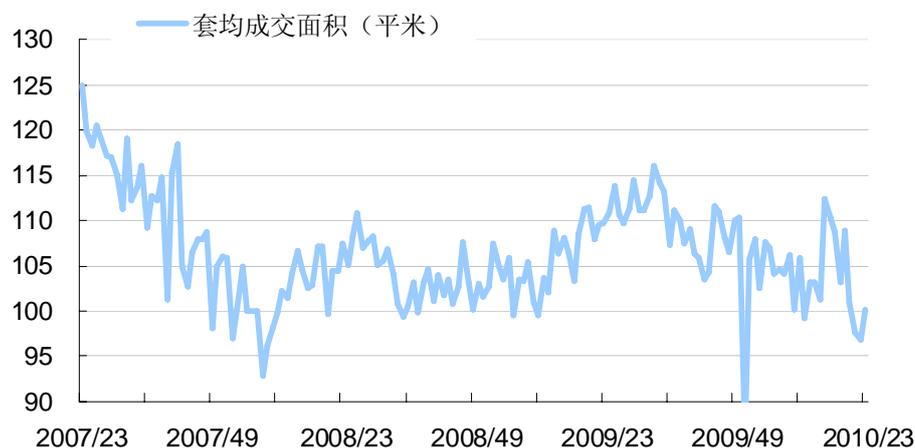
08 年同比周成交套数为 3576 套，09 年 6053 套，本周成交 2124 套。本周住宅成交套数和面积同比分别下降 64.9% 和 67.9%。

图 16: 上海住宅成交情况



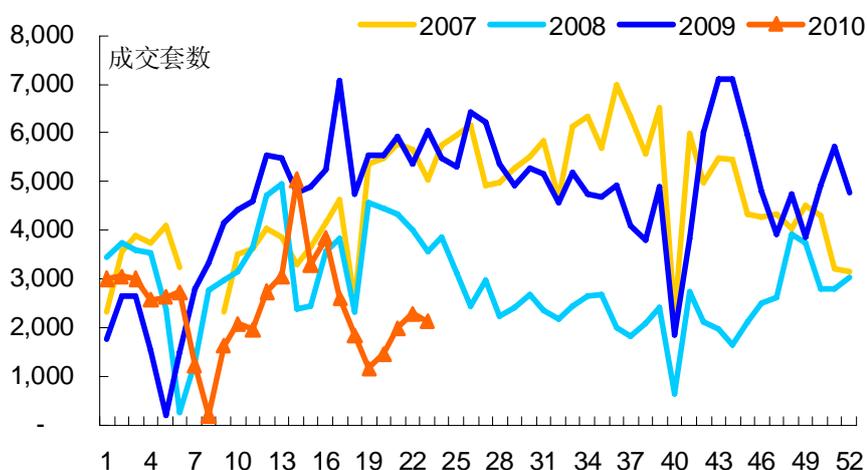
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 17: 上海住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

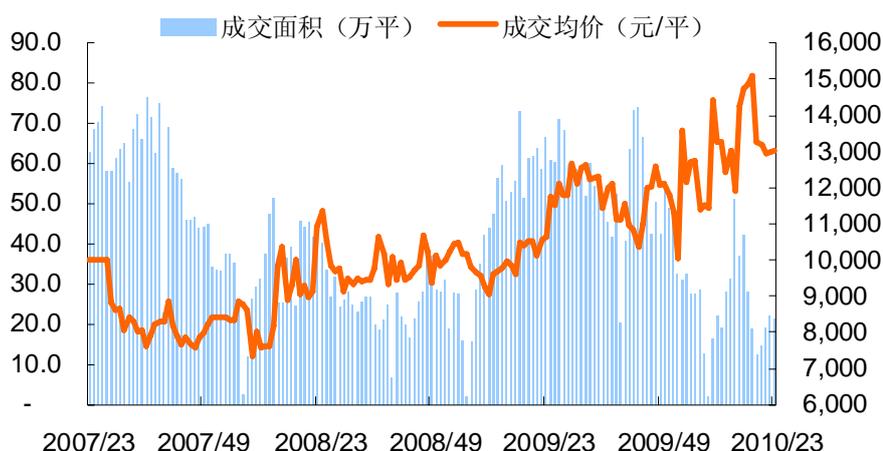
图 18: 上海住宅成交套数同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周成交均价 13009 元/平方米，本周成交均价环比增长 0.1%，同比上涨 22.5%。本周成交面积 21.3 万平方米，环比下降 3.8%，同比下降 67.9%。

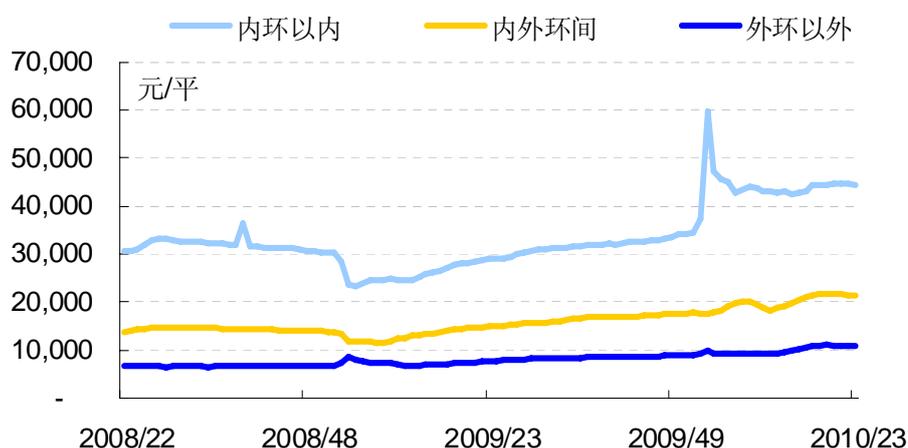
图 19: 上海住宅成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

上海住宅内环均价为 44481 元/平方米，内外环间 21457 元/平方米，外环以外 10799 元/平方米，全市成交均价 14485 元/平方米，内环以内环比下跌 0.2%，内外环间环比下跌 0.2%，外环以外环比下跌 0.6%，全市住宅均价环比下跌 3.2%。

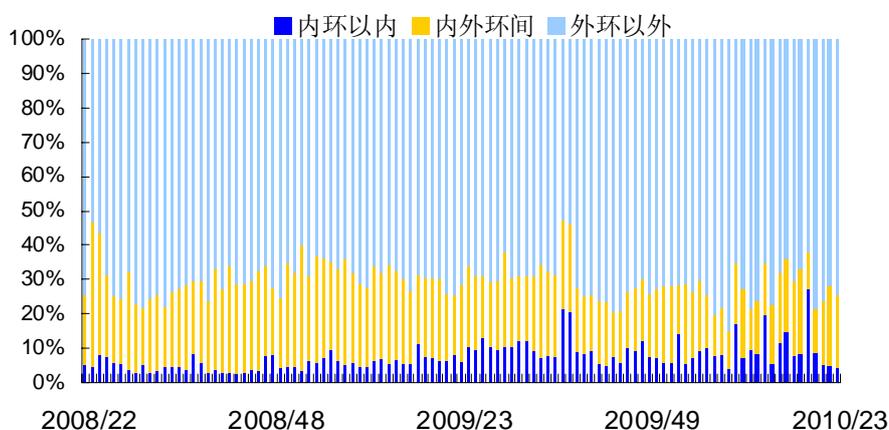
图 20: 上海各环线区域成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

从成交结构上看，本周内环以内成交面积占总成交面积的 4.3%，较上周减少 0.6 个百分点，内外环间成交面积占 20.9%，较上周减少 1.9 个百分点，外环以外成交面积占总成交面积的 74.7%，较上周增加 2.5 个百分点。

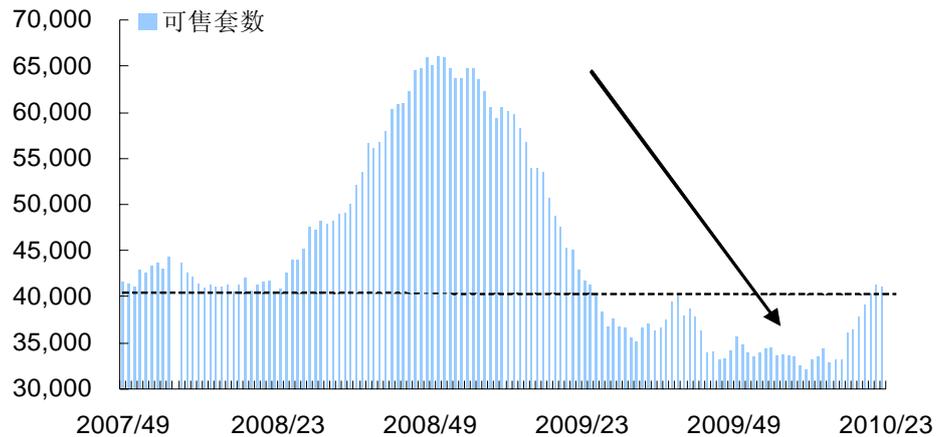
图 21: 上海环线区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

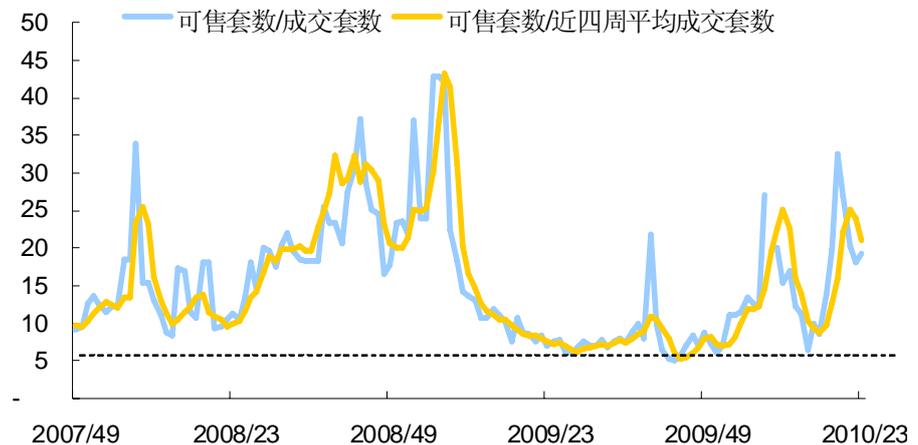
图 22: 上海住宅可售量

本周住宅可售套数为 4.11 万套, 环比下跌 0.3%。以近四周平均销售速度, 上海市场的可售住宅消化时间为 21 周。



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 23: 上海住宅去化速度

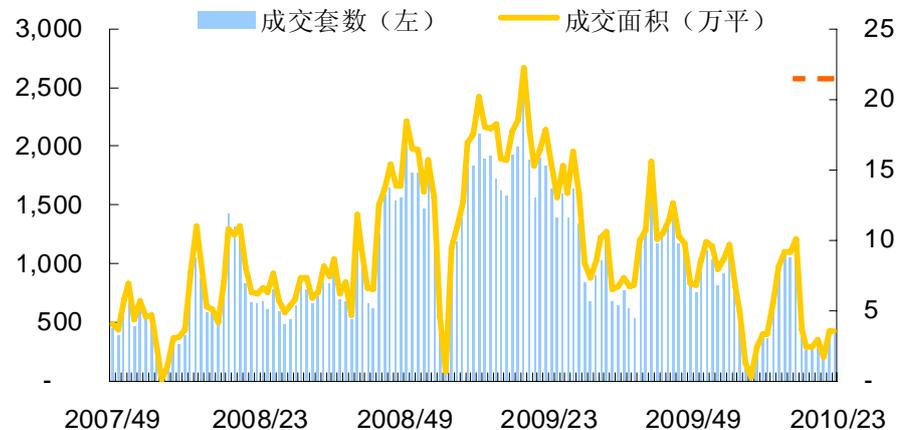


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 深圳

本周住宅成交 436 套, 成交面积 3.59 万平方米, 环比分别增长 1.9% 和 1.7%, 同比分别下降 76.2% 和 79.9%。

图 24: 深圳住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为82平方米,环比下降0.2%,同比下降15.7%。

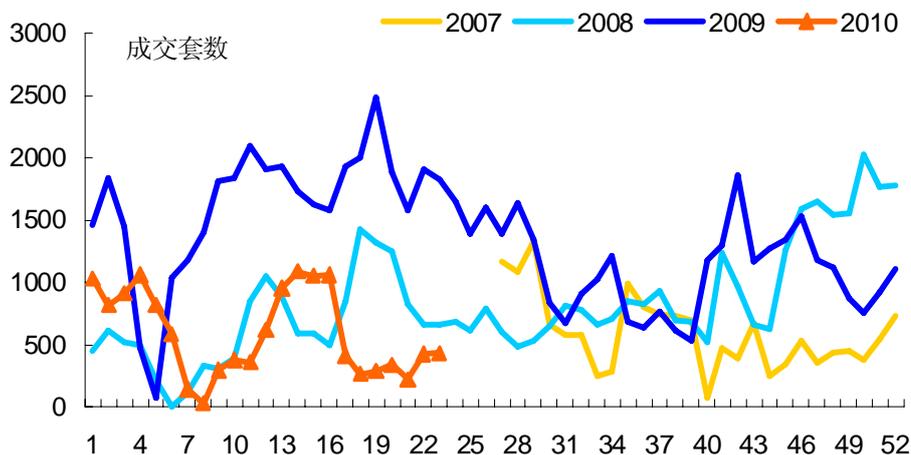
图 25: 深圳住宅套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

深圳 08 年同比周成交套数为 659 套, 09 年为 1829 套, 本周成交 436 套, 成交套数同比下降 76.2%。

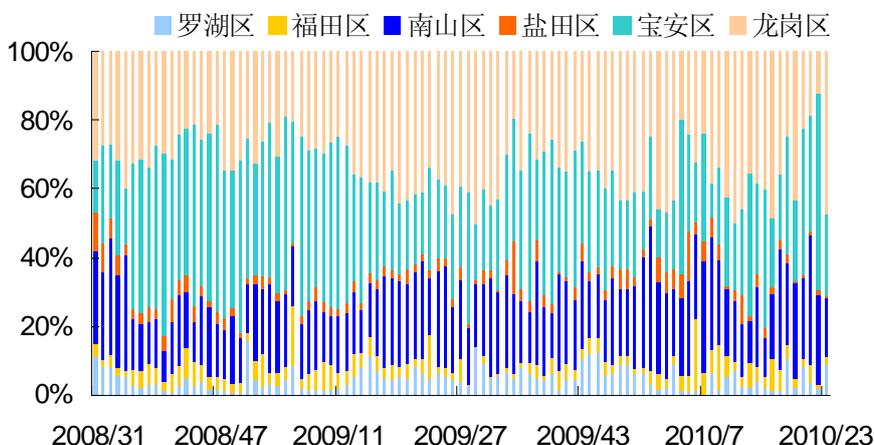
图 26: 深圳住宅成交套数各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周成交主要集中在龙岗区、宝安区, 分别占总成交面积的 47.2%和 24.1%, 分别较上周上升 34.9 个百分点, 下降 33.1 个百分点, 宝安、龙岗关外两区合计占总成交面积的 71.3%, 较上周增加 1.8 个百分点。

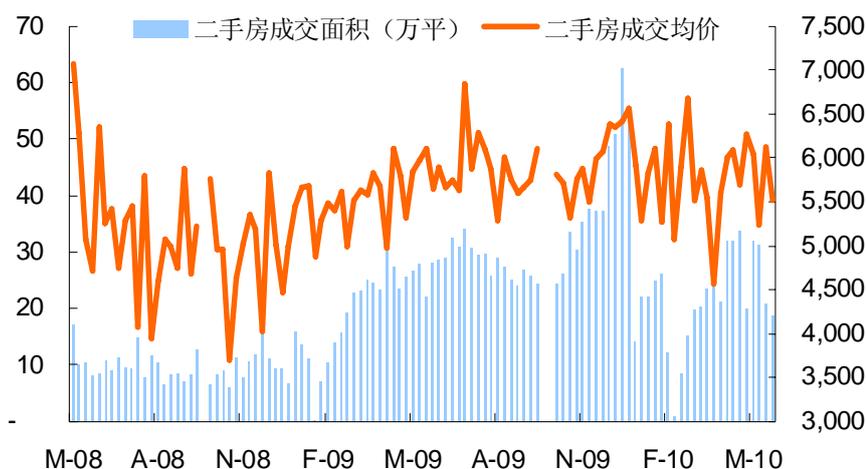
图 27: 深圳成交面积结构



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周深圳二手房成交 2054 套 /18.8 万平米，成交套数和面积环比分别下降 18.2% 和 9.3%，同比分别下降 33.2% 和 33%。本周成交均价 5510 元/平米，环比下跌 10.1%，同比下跌 2.4%，深圳二手房挂牌价格下跌明显。

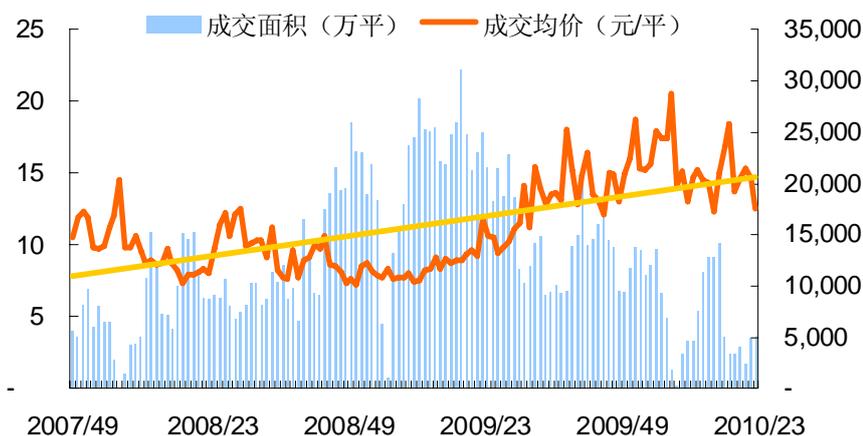
图 28: 深圳二手房成交情况



资料来源: wind, 中国指数研究院, 周数据时间范围为每周周一至周五

本周住宅成交均价为 17574 元/平, 环比下跌 14.1%, 同比上涨 6.3%, 本周成交面积 3.59 万平米, 环比增长 1.7%, 同比下降 79.9%, 成交 436 套, 环比增长 1.87%, 同比下降 76.2%, 龙岗区上品雅园项目成交占大, 拉低整体均价。

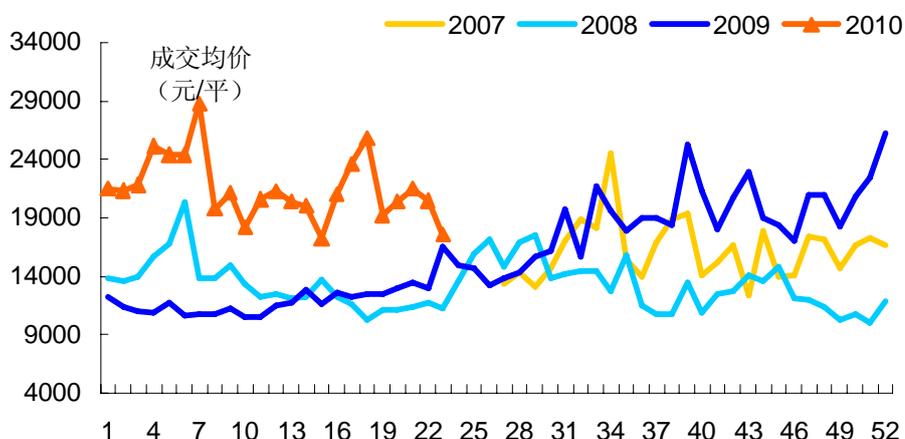
图 29: 深圳住宅成交均价



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

08 年同比周房价为 11282 元/平米, 09 年 16541 元/平米, 本周房价同比下跌 14.1%。

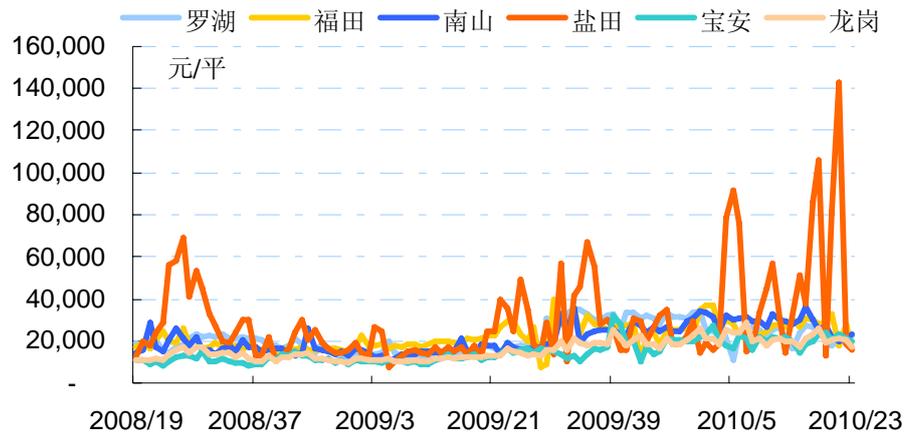
图 30: 深圳住宅成交各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周罗湖成交均价 22862 元/平米，福田 16712 元/平米，南山区 23576 元/平米，盐田区 15998 元/平米，宝安区 20341 元/平米，龙岗 13024 元/平米，全市成交均价 17474 元/平米，环比上涨 12.6%、下跌 40.1%、上涨 11.7%、下跌 13.7%、下跌 4.6%、下跌 9.6% 和下跌 14.1%。

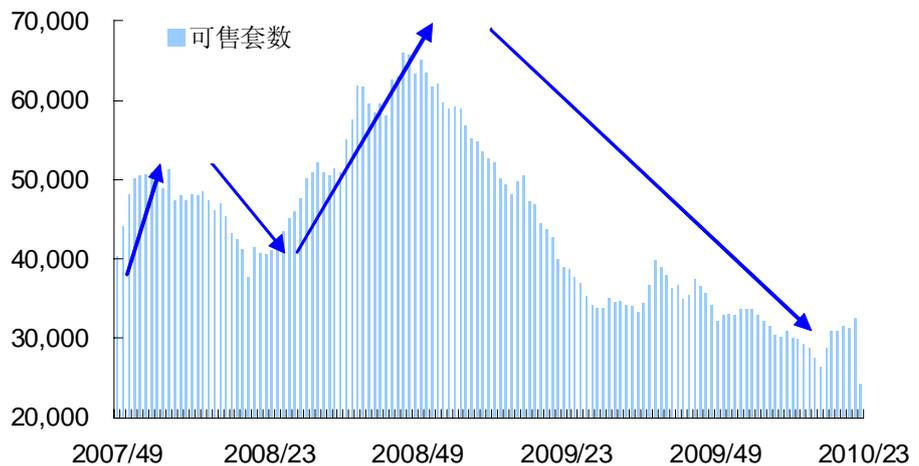
图 31: 深圳各区成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

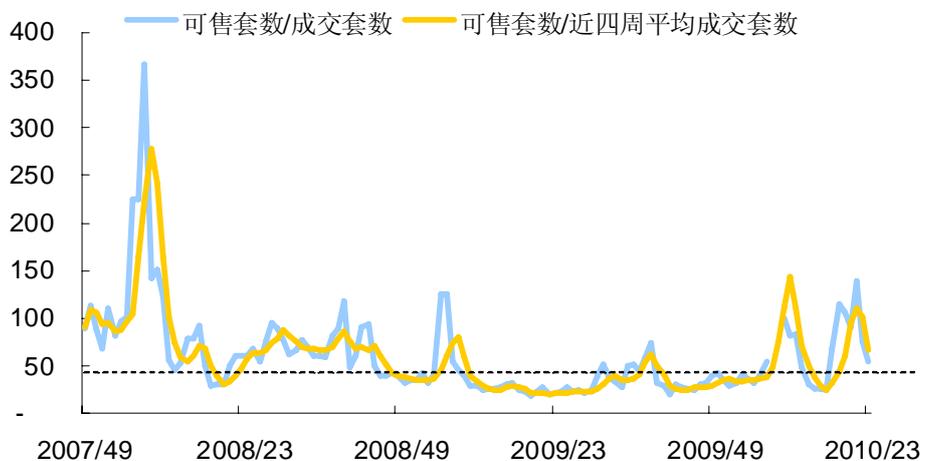
本周住宅可售套数为 2.4 万套，本周起房管局公布可售住宅套数数据中剔除了住宅项目中停车位、底商等非住宅部分，导致环比大幅下跌 25.7%。以近四周平均成交套数估计，可售套数可维持 68 周销售。

图 32: 深圳住宅可售量



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 33: 深圳住宅去化速度



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

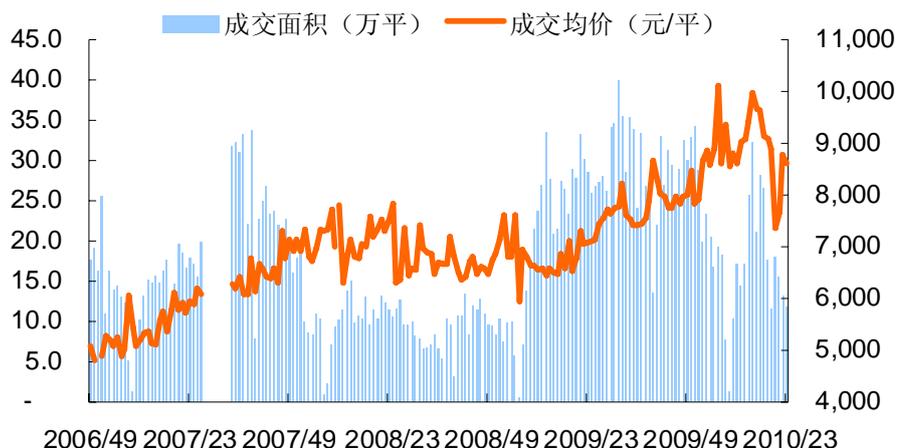
■ 天津

本周成交面积 11.8 万平米，环比下降 10.2%，同比下降 58.8%，成交均价 8613 元/平米，环比下跌 1.9%，同比增长 21.4%，成交 1122 套，环比下降 9%，同比下降 59.2%。

本周套均成交面积 105 平米，环比下降 1.3%，同比增长 0.9%。

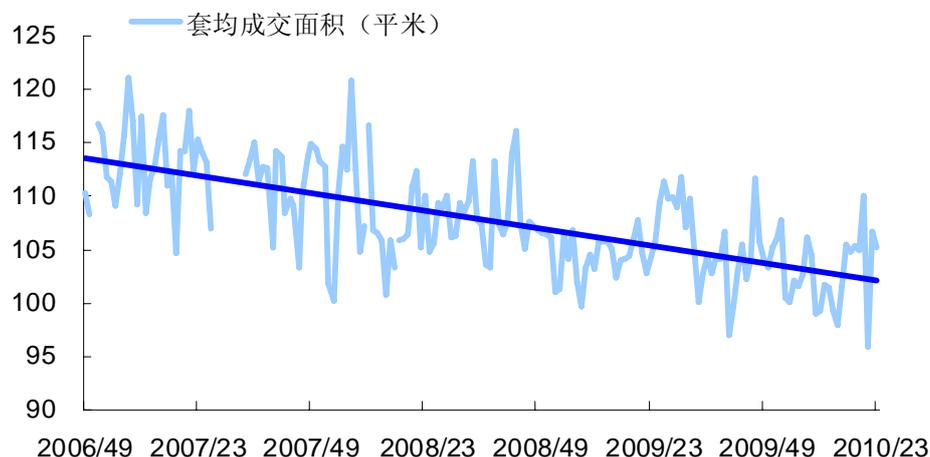
07 年同比周为 1553 套，08 年成交 1032 套，09 年 2747 套，本周相比 09 年同比下降 59.2%。

图 34: 天津住宅成交情况



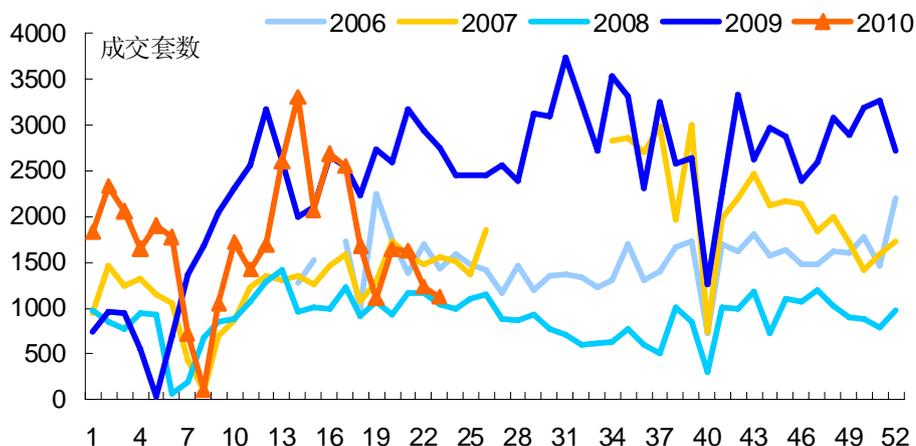
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，*第 14 周缺失 4 月 5 日、6 日的成交数据。

图 35: 天津住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，*第 14 周缺失 4 月 5 日、6 日的成交数据。

图 36: 天津住宅成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 青岛

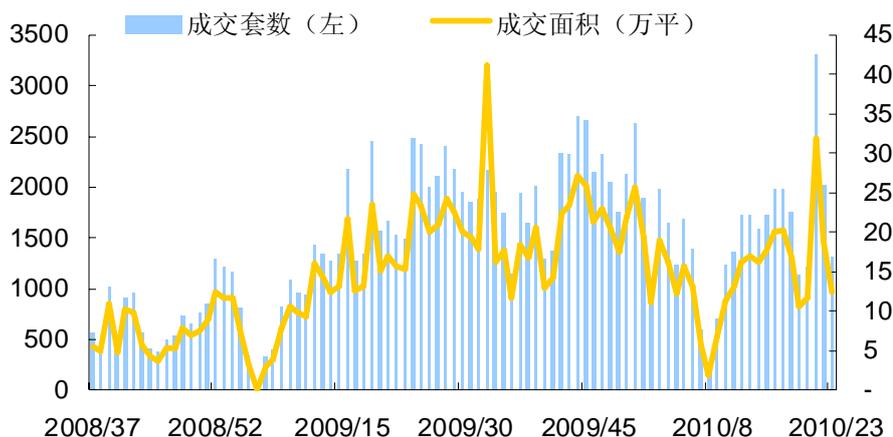
本周成交 1316 套，成交 12.4 万平方米，本周成交套数和面积环比下降 35.1%和 34.9%，同比分别下降 11.4%和 19.8%。

套均成交面积 94 平米，环比增长 0.4%，同比下降 9.4%。

■ 济南

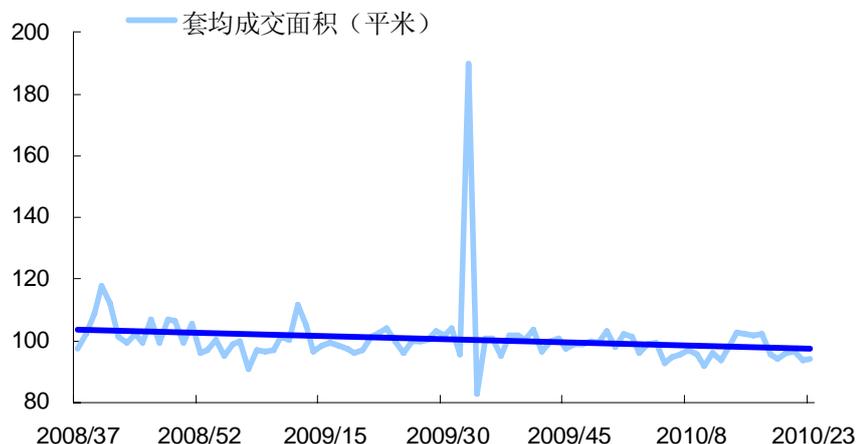
本周成交 320 套，环比下降 6%，同比下降 49%。

图 37: 青岛住宅成交情况



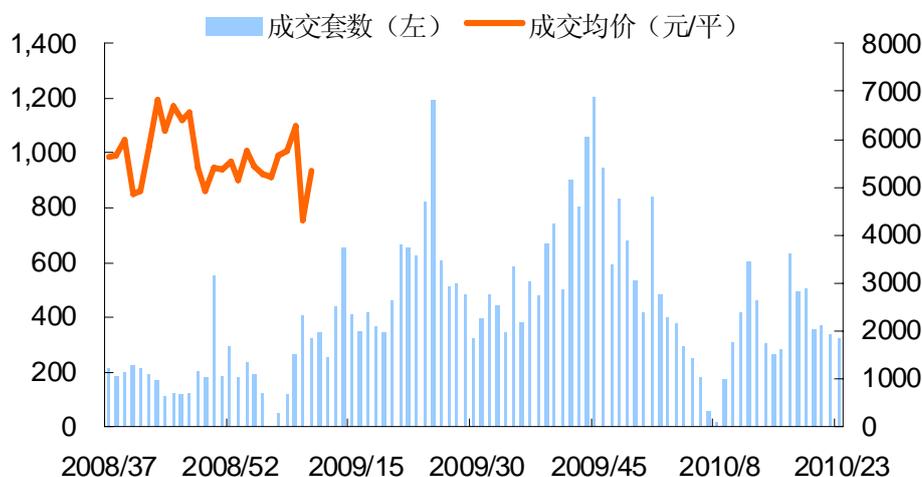
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 38: 青岛住宅套均成交面积



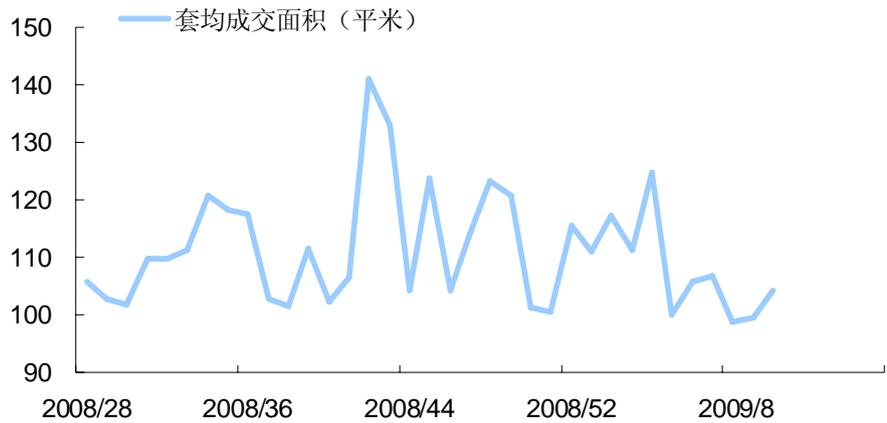
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 39: 济南住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 40: 济南住宅套均成交面积

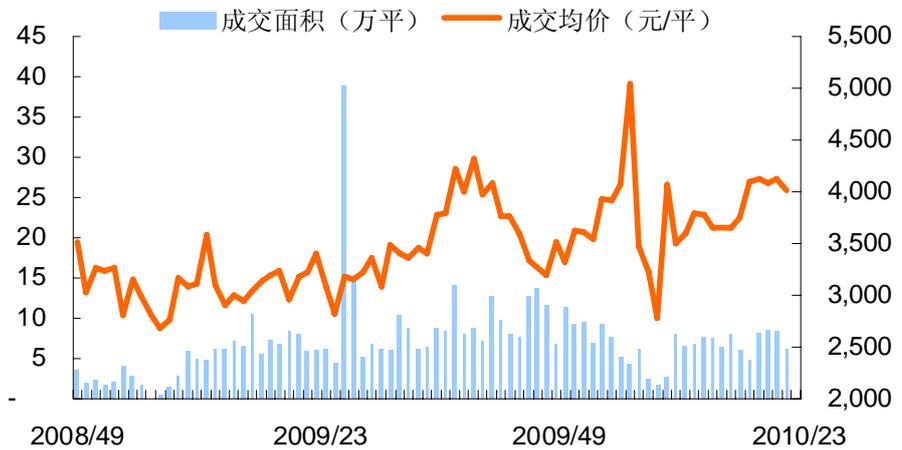


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 包头

本周暂无数据, 下周补齐。上周成交 531 套, 成交面积 6.31 万平米, 成交均价 4021 元/平米。

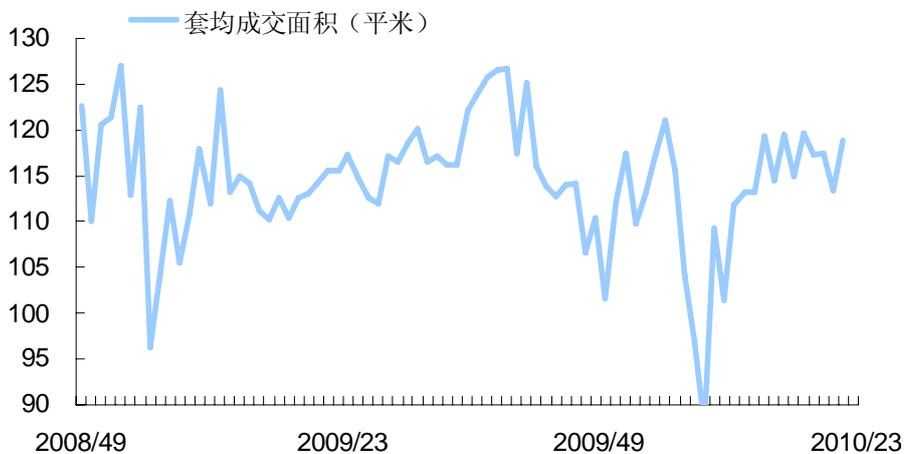
图 41: 包头住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周暂无数据, 下周补齐。上周套均成交面积 119 平米。

图 42: 包头住宅套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

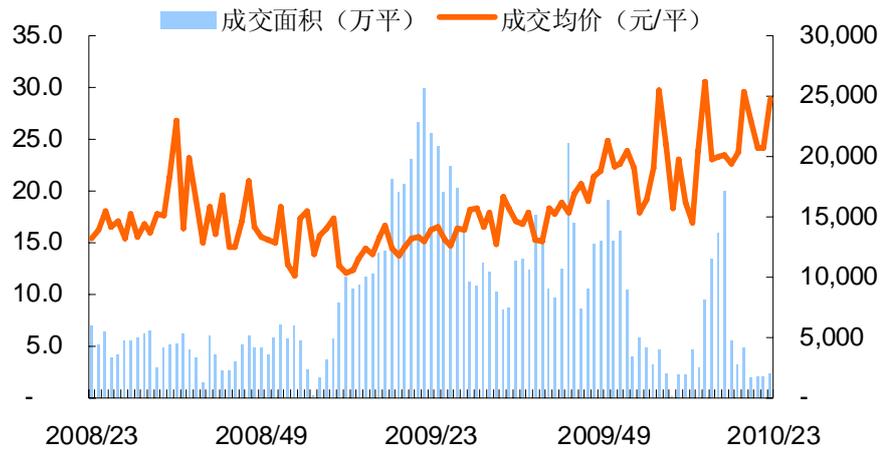
■ 杭州

本周商品房成交 163 套，成交面积为 2.34 万平方米，成交均价 24755 元/平米，同比分别下降 93%、下降 90.8%、上涨 78.5%，环比分别增长 7.2%、增长 10.6%和上涨 19.3%。

本周商品房套均成交面积为 144 平米，环比增长 3.1%，同比增长 31.2%。

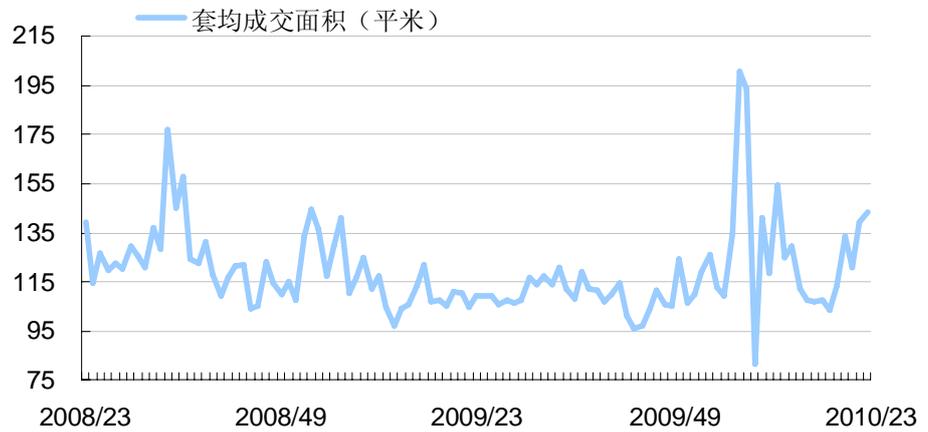
杭州 2009 年同比周商品房周成交套数 497 套，本周销售 163 套，同比下跌 93%。

图 43: 杭州商品房成交情况



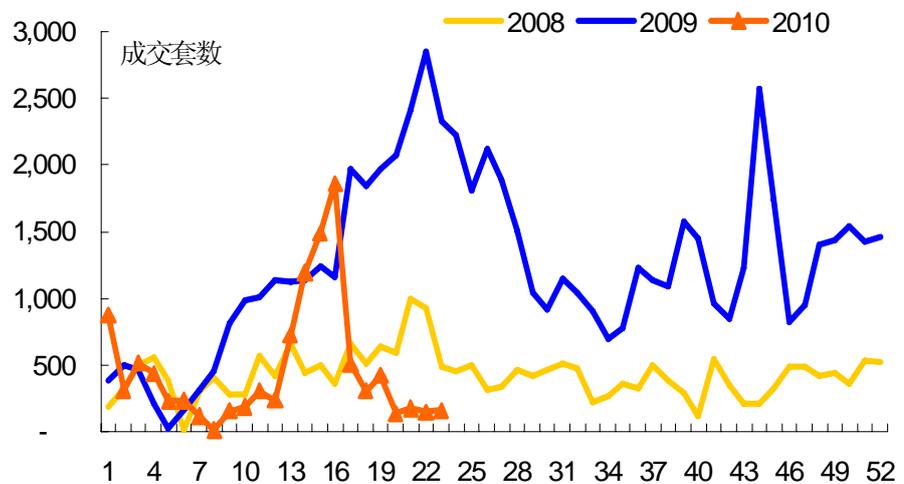
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 44: 杭州商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

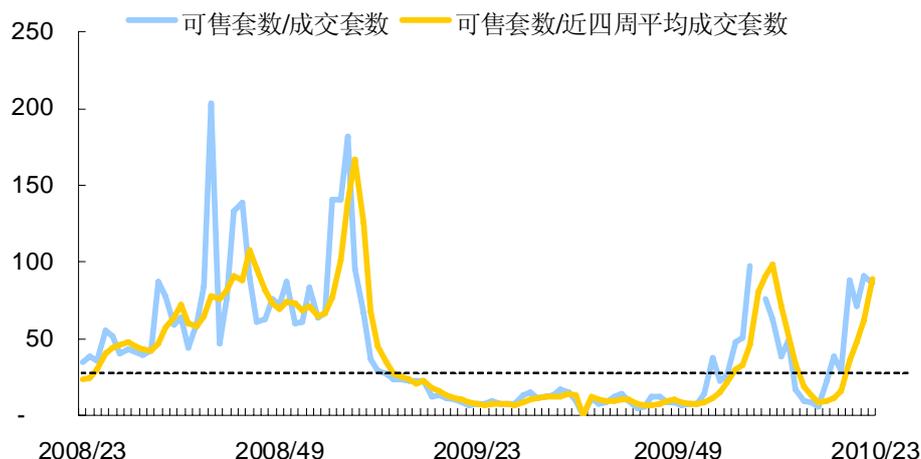
图 45: 杭州商品房成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周商品房可售套数为 1.4 万套，环比增长 1.3%。目前可售量为近四周平均成交套数的 89 倍，去化速率明显放缓。

图 46: 杭州商品房去化速度

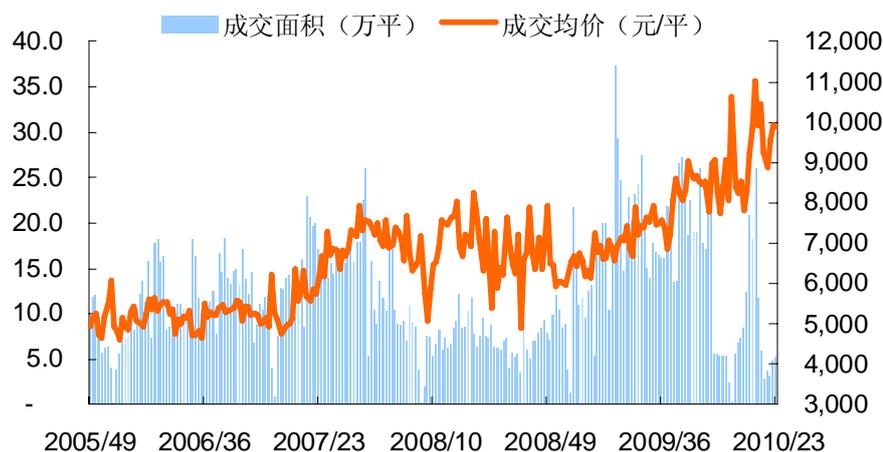


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 苏州

本周住宅成交 565 套，成交面积 5.22 万平方米，本周成交均价 9888 元/平方米，成交套数和面积环比分别增长 17.7%、9.4%，同比分别下降 52.2% 和 64.6%，成交均价环比下跌 0.2%，同比上涨 40%。

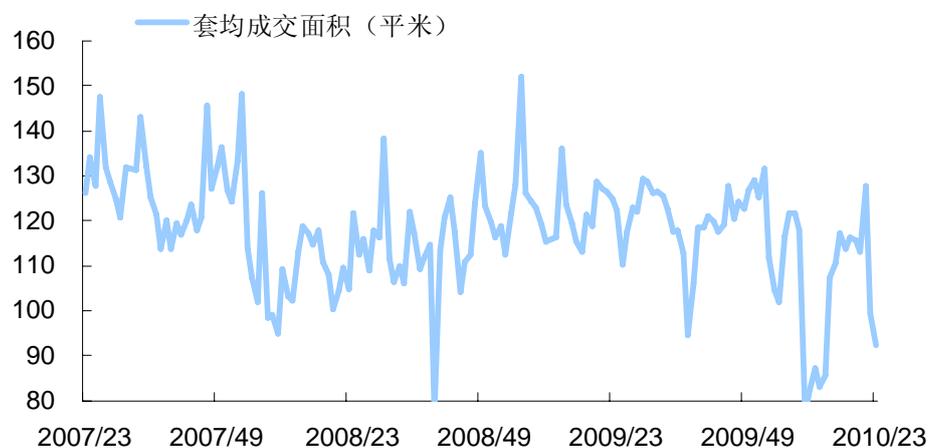
图 47: 苏州住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为 92 平方米，环比下降 7%，同比下降 26%。

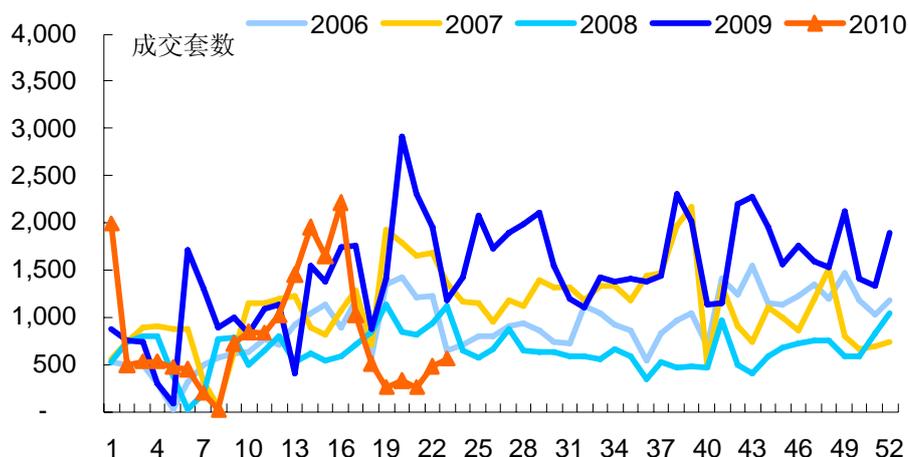
图 48: 苏州住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

苏州 06 年同比周成交套数为 651 套, 07 年为 1358 套, 08 年为 1120 套, 09 年 1183 套, 本周成交套数和成交面积同比分别下跌 52.2%和 64.6%。

图 49: 苏州住宅成交套数各年同期比较

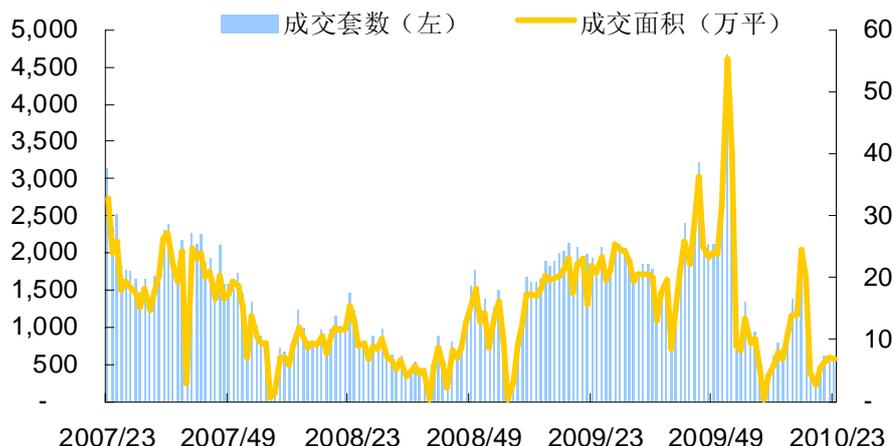


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 南京

本周成交 529 套, 成交面积为 6.84 万平米, 环比分别增长 1.1%和下降 2.7%, 同比分别下降 72.6%和下降 68.7%。

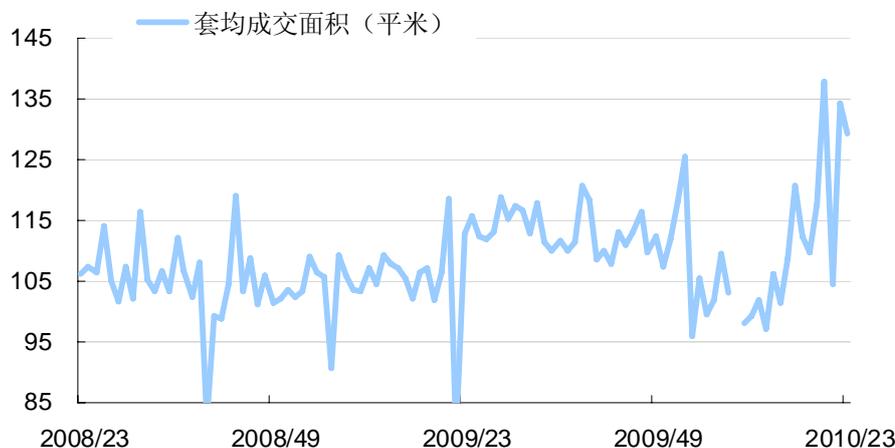
图 50: 南京住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为 129 平米, 环比下降 3.8%, 同比增长 14.6%。

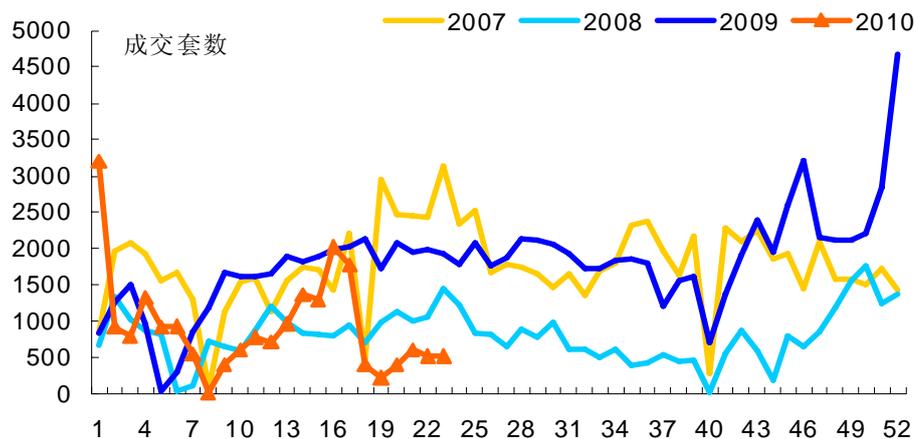
图 51: 南京住宅成交套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究

南京 07 年同比周均成交套数为套 3138 套，08 年为 1453 套，09 年为 1934 套，本周住宅成交套数和成交面积同比分别下降 72.6%和 68.7%。

图 52: 南京住宅成交套数各年同期比较

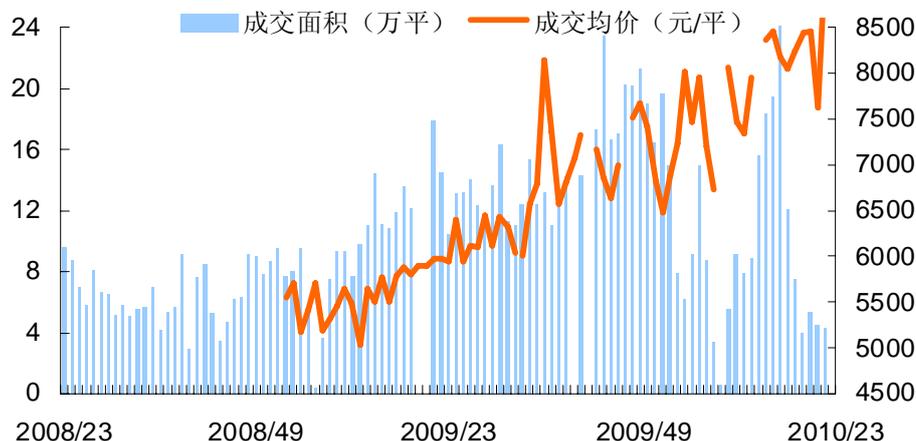


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 无锡

本周暂缺数据。上周成交面积 4.34 万平方米，成交均价 9229 元/平米，上周成交面积环比下跌 3.98%，同比下跌 70%，成交均价环比上涨 21%，同比上涨 54.6%。

图 53: 无锡住宅成交情况

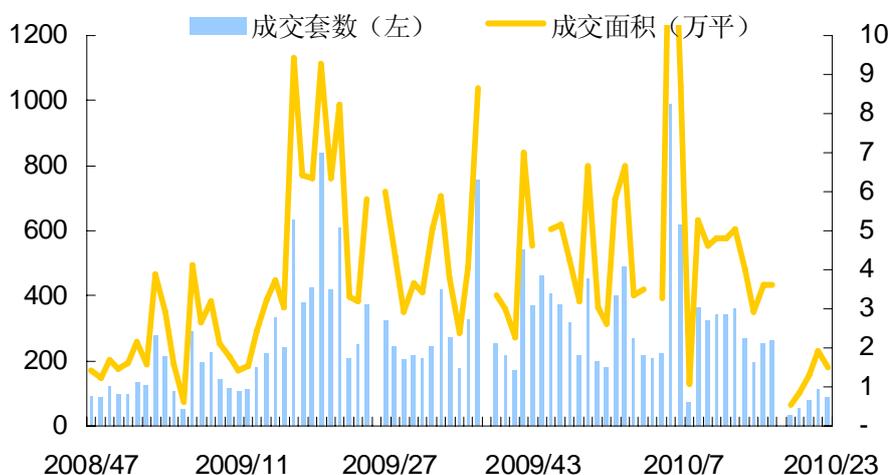


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 温州

本周成交 87 套，成交面积 1.49 万平方米，成交套数同比下降 57.6%，环比下降 20.2%，成交面积同比下降 54.7%，环比下跌 22.4%。

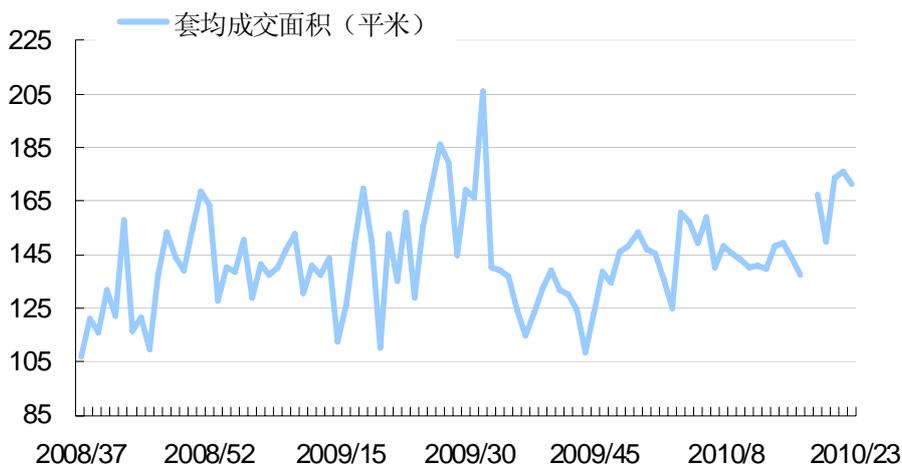
图 54: 温州住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均成交面积 171 平米，环比下降 2.8%，同比增长 6.7%。

图 55: 温州住宅套均成交面积

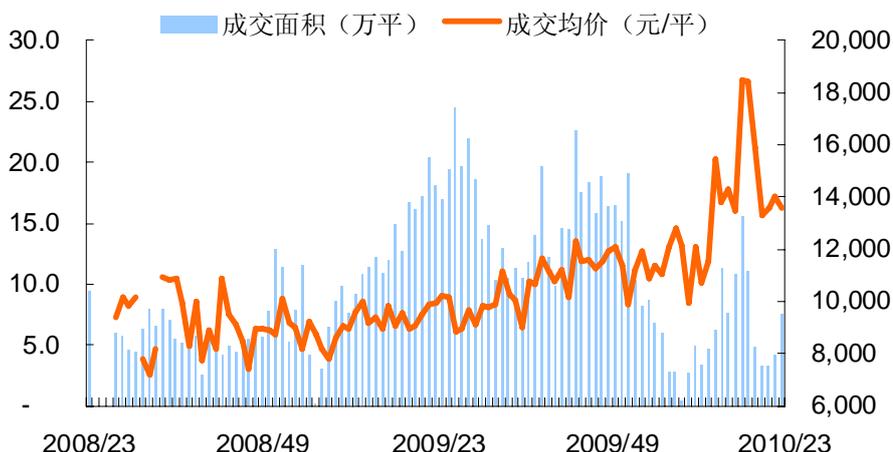


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 宁波

本周商品房成交 735 套，成交面积 7.53 万平米，成交均价 13577 元/平米，环比分别上涨 22.3%、79.3%和下跌 3.2%，同比分别下降 61.1%、58.5%和上涨 36.5%。

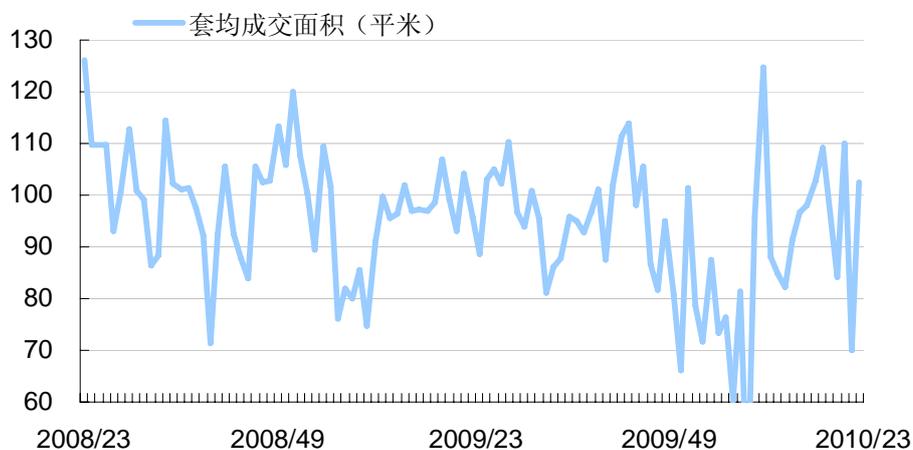
图 56: 宁波商品房成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周商品房套均成交面积为 102 平米，环比增长 46.6%，同比增长 6.7%。

图 57: 宁波商品房套均成交面积

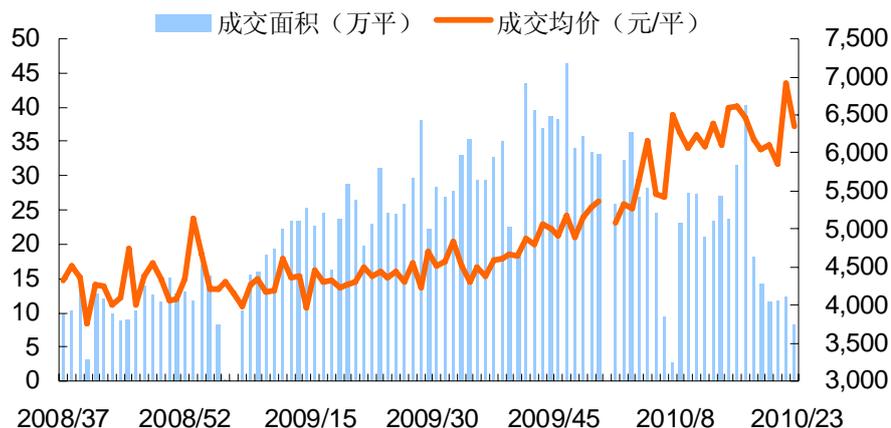


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 合肥

本周成交 1132 套，成交面积为 8.21 万平方米，成交均价 6350 元/平米，环比分别下降 31.2%、33.9%和下跌 8.1%，同比分别下降 53.6%、下降 64%、上涨 44.8%。上周合肥瑶海区高端楼盘集中成交拉高均价，本周均价环比回落。

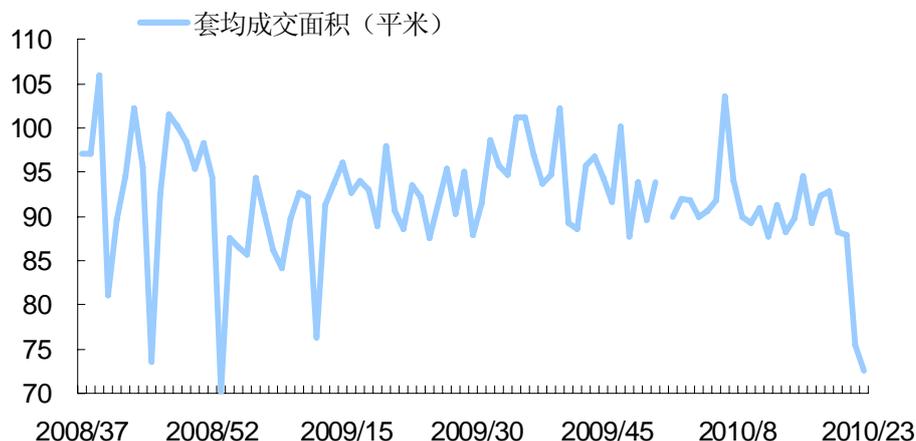
图 58: 合肥商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均成交面积 73 平米，环比下降 3.9%，同比下降 22.4%。

图 59: 合肥商品房套均成交面积

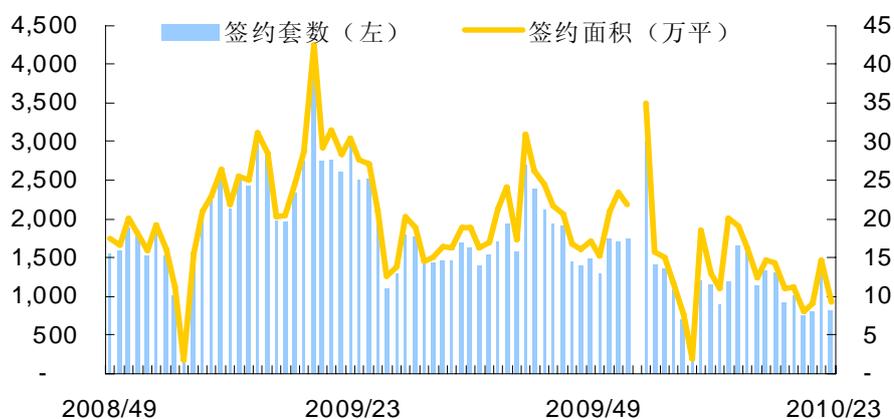


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 广州

本周成交 816 套，成交面积 9.3 万平方米，环比分别下跌 38.8%和 36.6%，同比分别下降 72.3%和下跌 69.5%。

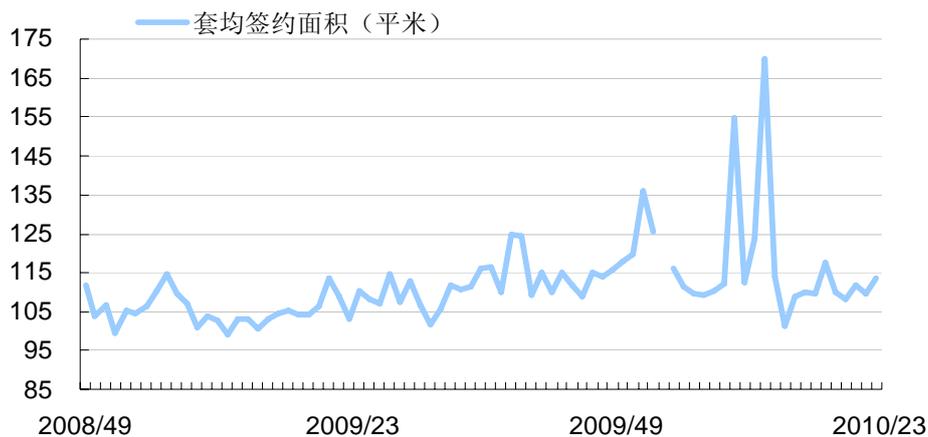
图 60: 广州住宅签约情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：签约数据不是最终的交易备案数据，只是反映项目在某个时间段内成交活跃程度，只能作为参考。

套均面积 114 平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.5%。

图 61: 广州住宅套均签约面积

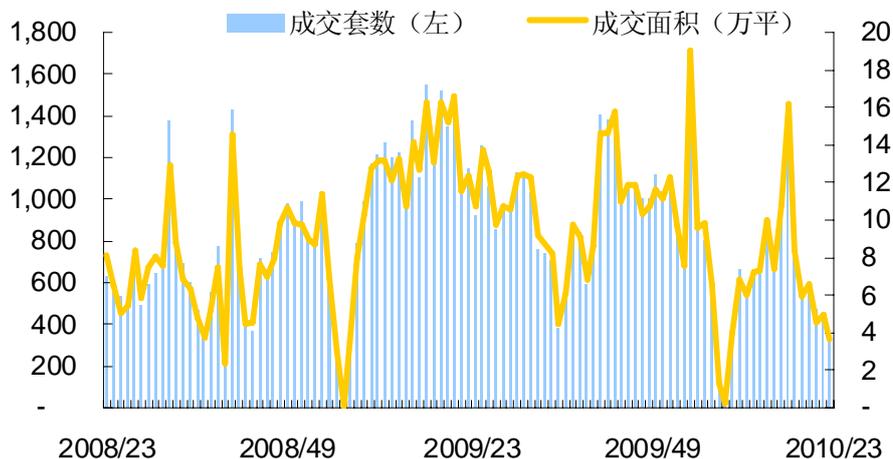


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 东莞

本周住宅成交 354 套, 成交面积 3.65 万平方米, 环比分别下降 23.9%和下降 27%, 同比分别下降 71%和 72.4%。

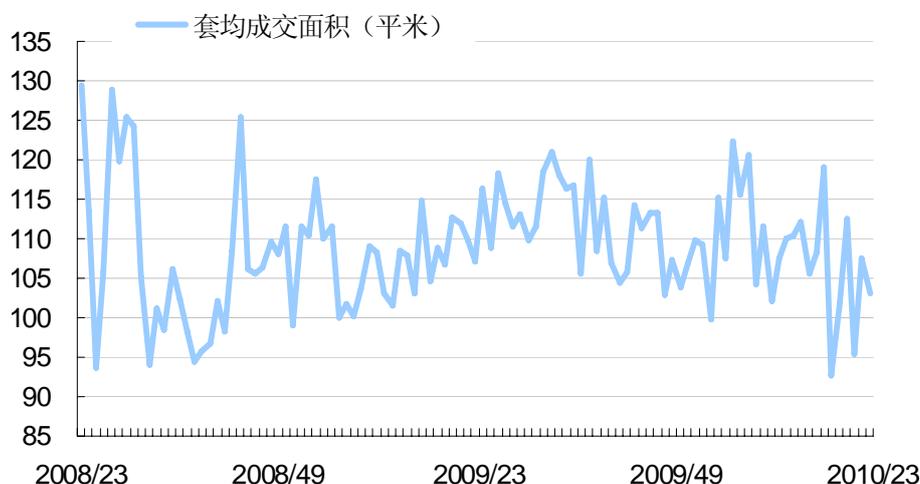
图 62: 东莞住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为 103 平方米, 环比下跌 4.1%, 同比下跌 4.9%。

图 63: 东莞住宅套均成交面积

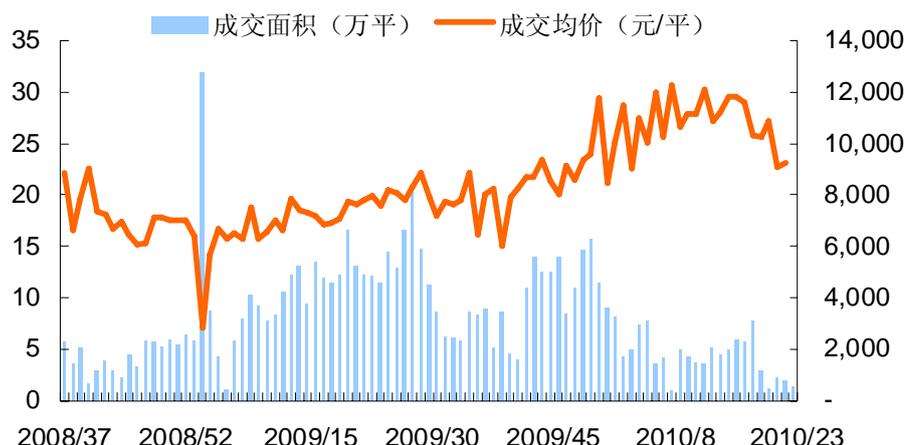


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 福州

本周成交 137 套，成交面积 1.4 万平方米，环比分别下降 20.8%和 26.7%，同比分别下降 87.3%和 88.4%。本周未公布价格数据。

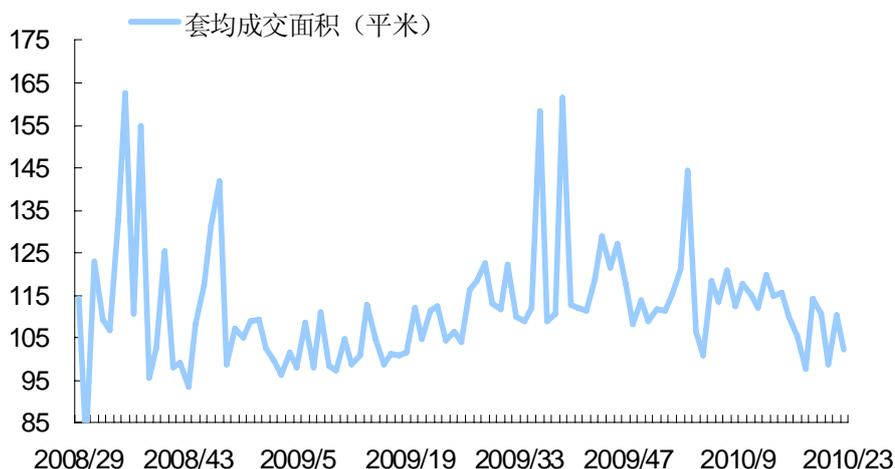
图 64: 福州住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均面积 110 平方米，同比下降 0.9%，环比增长 11.9%。

图 65: 福州住宅套均成交面积

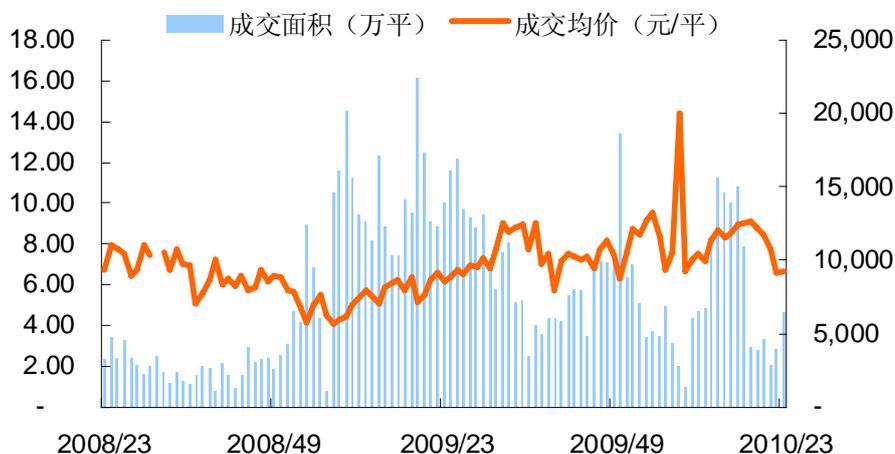


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 厦门

本周住宅成交 409 套，成交面积 4.67 万平方米，环比分别增长 70.4%和 62.2%，同比分别下跌 52.9%和 53.4%，均价 9218 元/平方米，环比增长 0.9%，同比增长 7.9%，厦门连续三周成交面积环比上升。

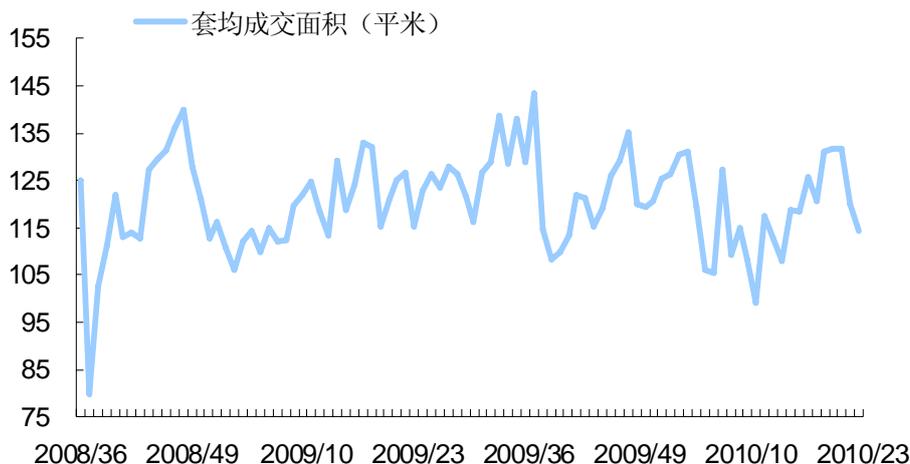
图 66: 厦门住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为114平方米，环比下降4.8%，同比下降1.1%。

图 67: 厦门住宅套均成交面积

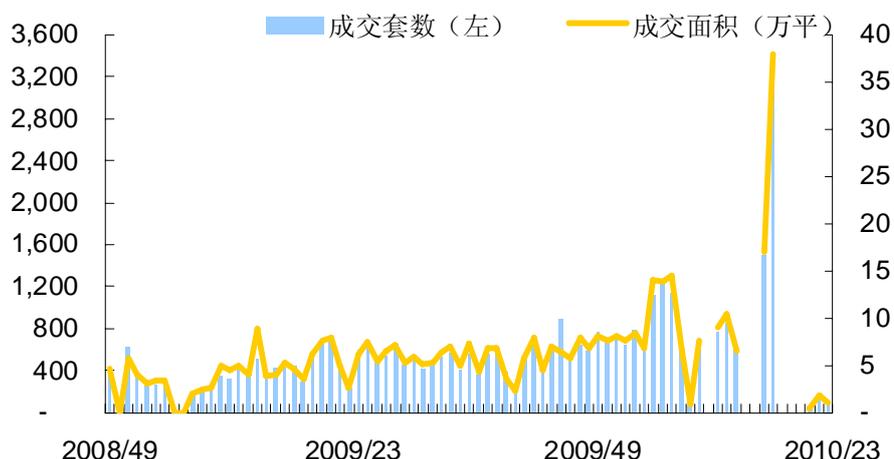


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 海口

本周成交 91 套, 成交面积 0.99 万平方米。同比分别下降 60.9%和 60.7%, 环比下跌 43.1%和 46.8%。

图 68: 海口商品房成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周套均成交面积 109 平方米, 同比下跌 6.4%, 环比上涨 0.6%。

图 69: 海口商品房套均成交面积

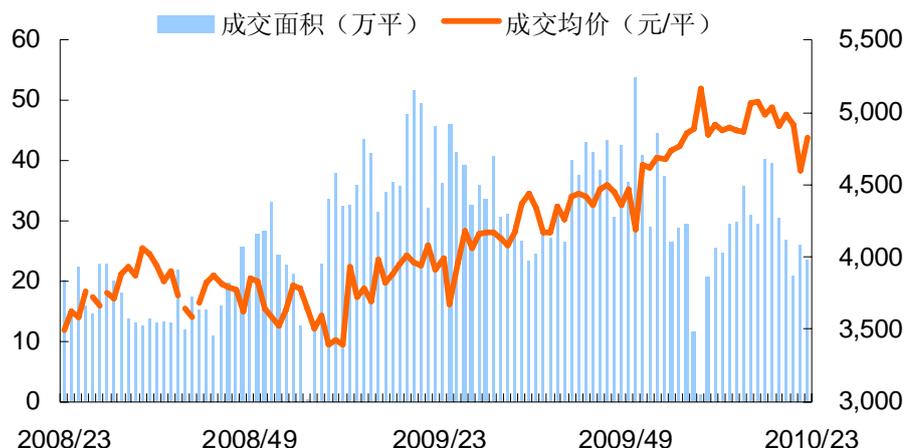


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 长沙

本周住宅期房成交 2182 套，成交面积为 23.5 万平，成交均价 4828 元/平米，环比分别下跌 8.9%、9.3%和上涨 5%，同比分别下降 50.6%、48.6%和上涨 23.3%。

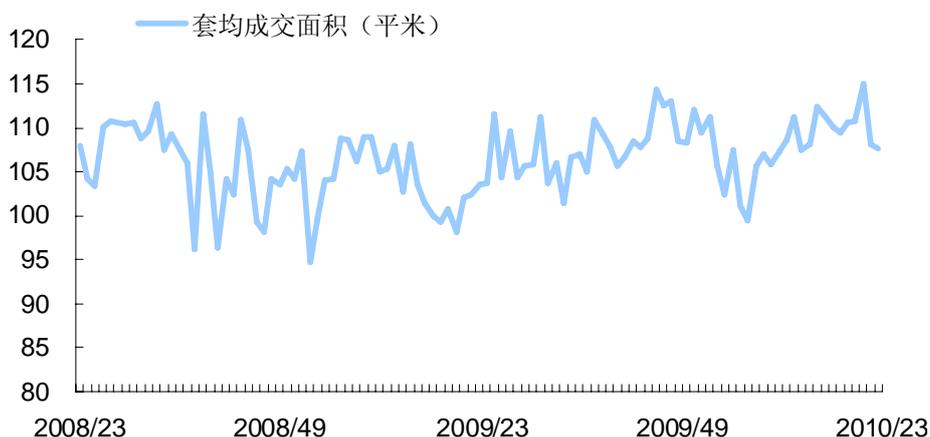
图 70: 长沙住宅期房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅期房套均成交面积为 108 平米，环比下降 0.5%，同比增长 4%。

图 71: 长沙住宅期房套均成交面积

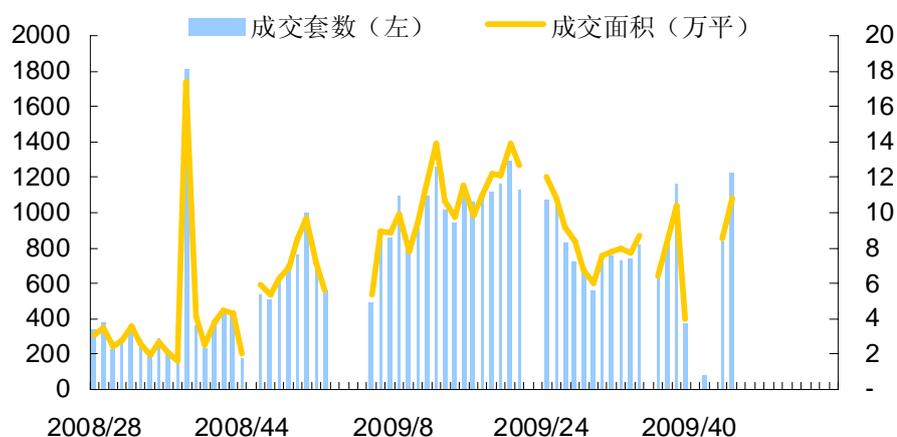


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南昌

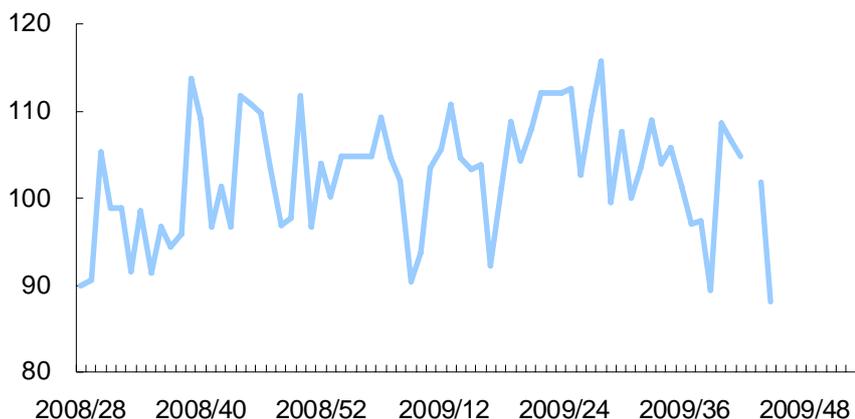
南昌本周无数据。

图 72: 南昌商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 73: 南昌商品房套均成交面积

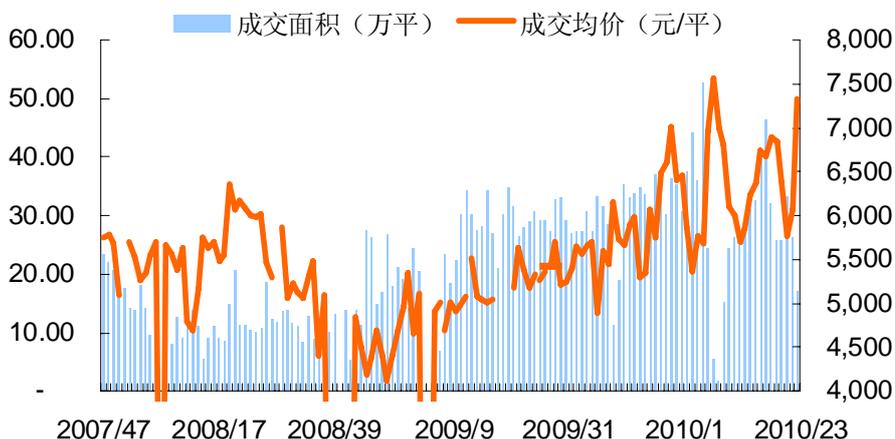


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 武汉

本周商品房成交 1717 套, 成交面积 17.2 万平方米, 成交均价 7324 元/平米, 环比分别下降 19.5%、34.7% 和上涨 20.6%, 同比分别下降 36.6%、下降 38.6% 和上涨 36.2%。高端住宅项目“樱海园”热销拉高均价。

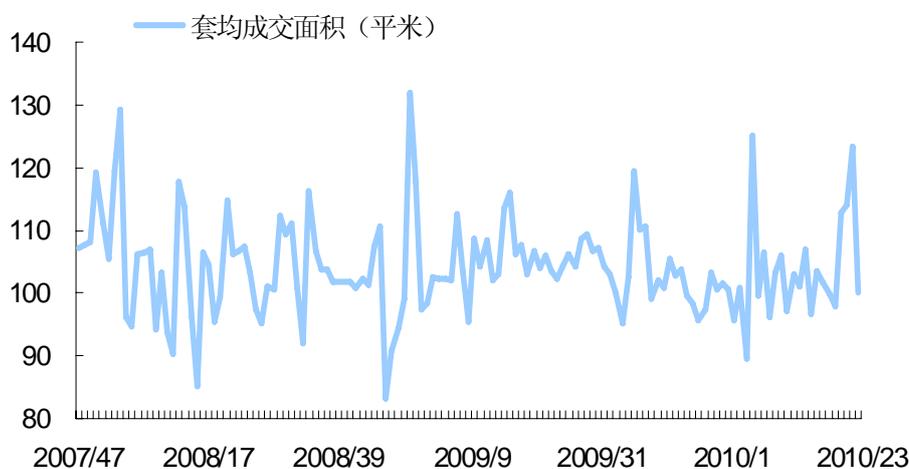
图 74: 武汉商品房成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周商品房套均成交面积为 100 平方米, 环比下降 18.9%, 同比下降 3.2%。

图 75: 武汉商品房套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 贵阳

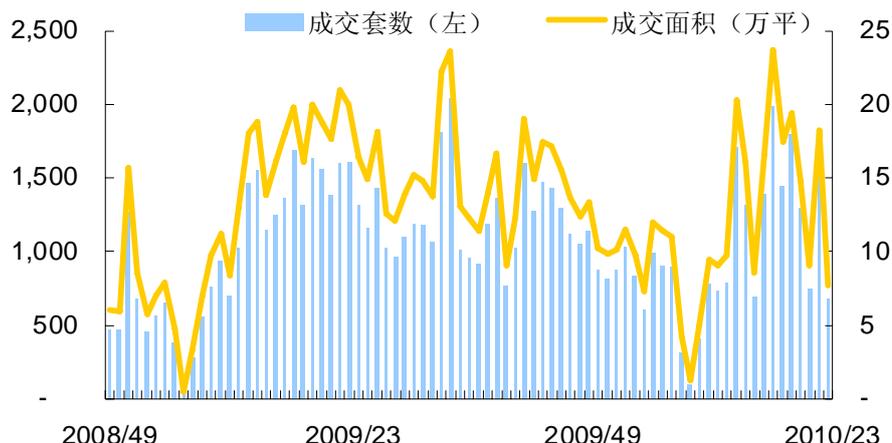
本周住宅成交 678 套，成交面积 7.7 万平米，环比分别下跌 58%和 57.8%，同比分别下跌 57.8%和下跌 61.4%。

本周住宅套均成交面积为 114 平米，同比下降 8.6%，环比上涨 0.6%。

■ 重庆

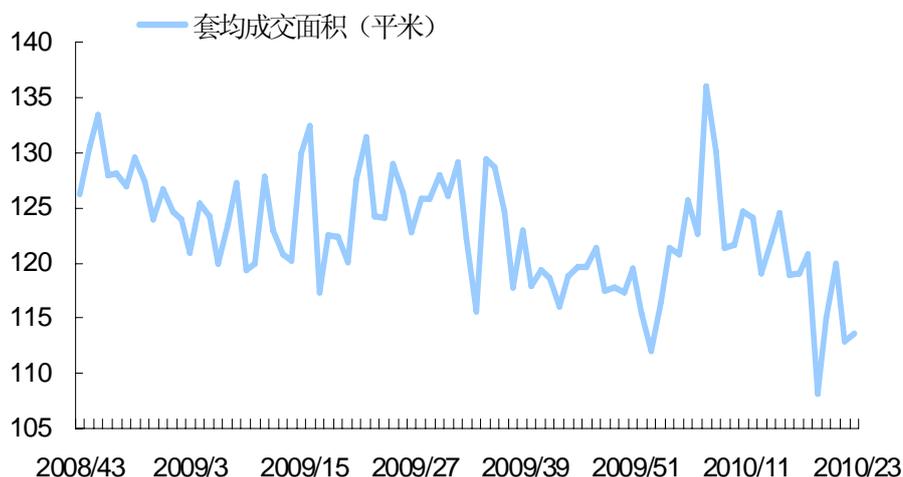
本周成交 2957 套，成交面积 27.7 万平米，成交均价 5550 元/平米，环比分别增长 2.3%，7.7%，上涨 12.2%，同比分别下跌 38.6%，下跌 36.2%，上涨 33%。

图 76: 贵阳住宅成交情况



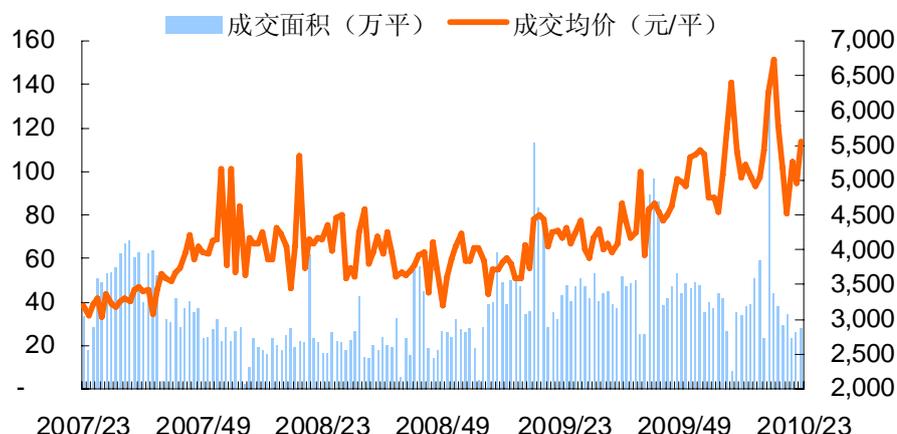
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 77: 贵阳住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

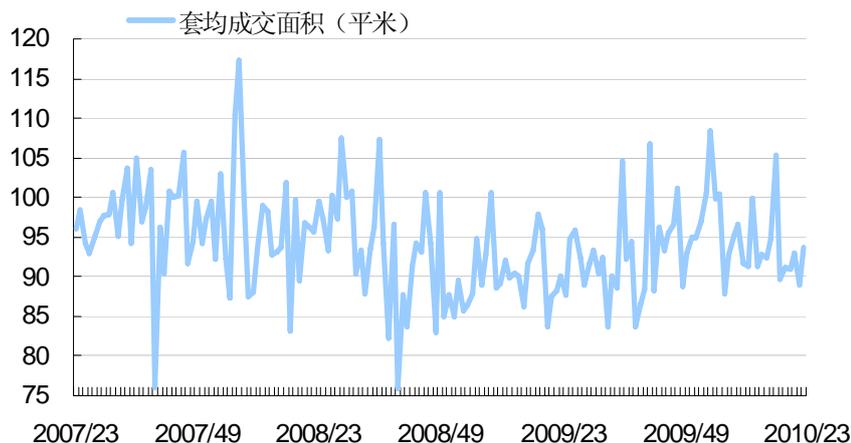
图 78: 重庆商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

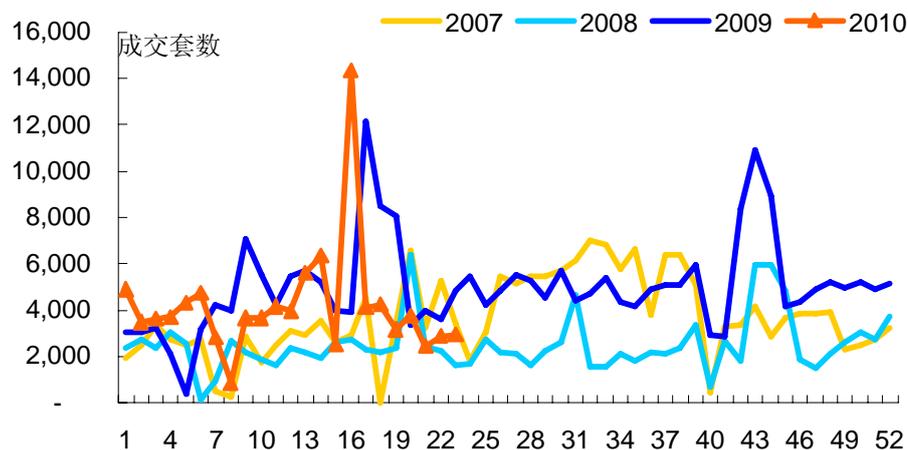
本周套均成交面积 94 平米，环比增长 5.3%，同比增长 4%。

图 79: 重庆商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 80: 重庆商品房各年同期比较

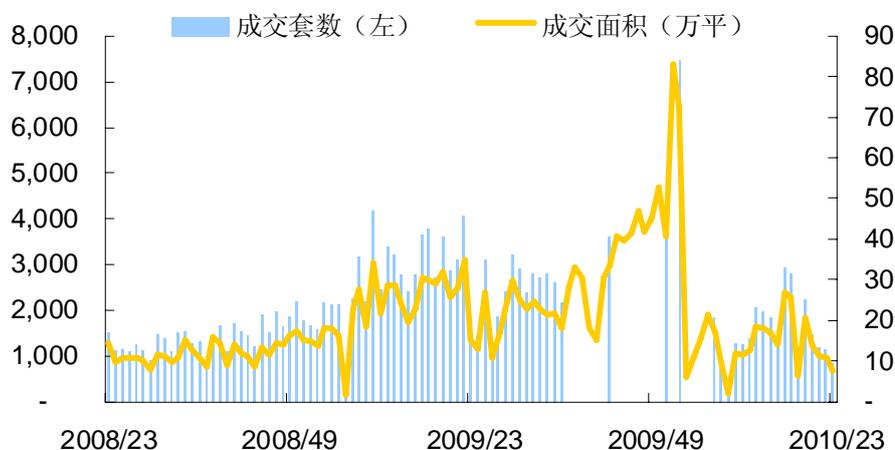


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 成都

本周成交 816 套，成交面积 7.5 万平米，环比分别下降 29.8%和 32%，同比分别下降 55.5%和 50.9%。

图 81: 成都商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均成交面积 91 平米，同比增长 10.3%，环比下降 3.1%，

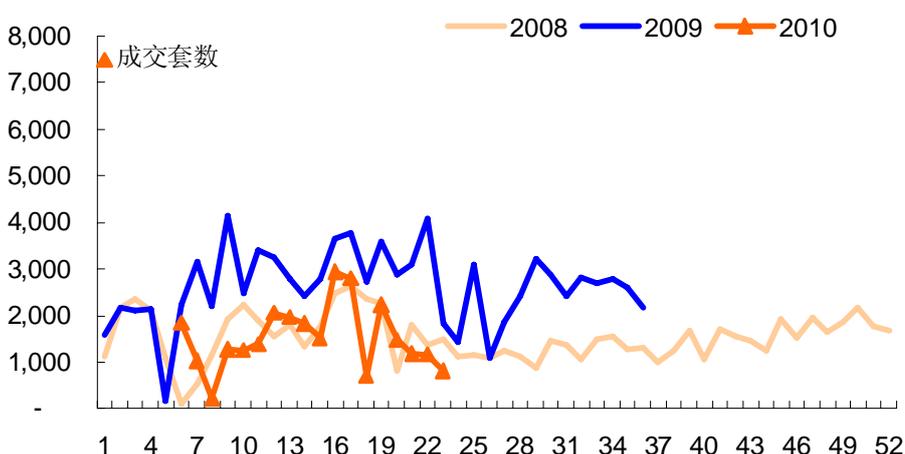
图 82: 成都商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周成交 816 套，08 年同比周成交 1502 套，09 年同比周成交 1834 套，本周同比下降 55.5%。

图 83: 成都商品房各年同期比较

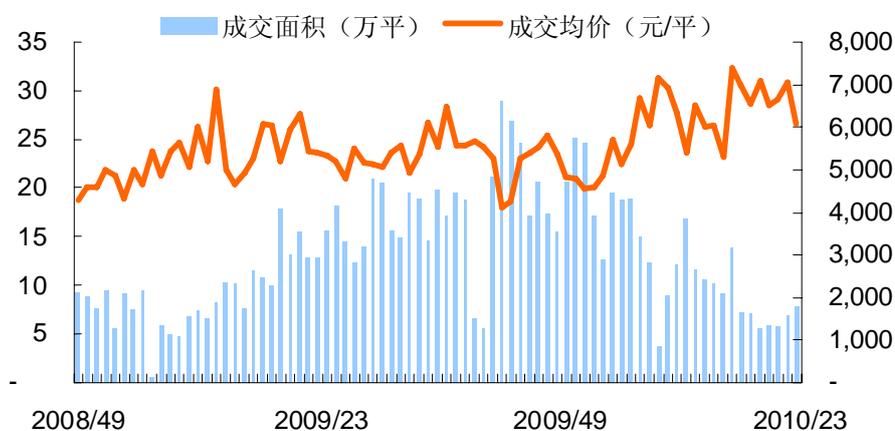


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 昆明

本周商品房成交 1052 套，成交面积 7.85 万平方米，同比分别增长 21.2%和 12.8%，环比分别下降 34%和下降 38.7%，成交均价 6089 元/平方米，同比上涨 13%，环比下跌 13.8%。

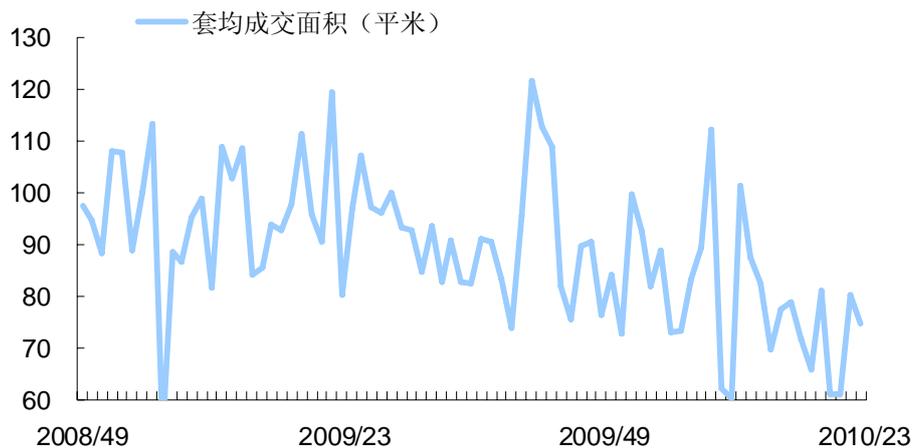
图 84: 昆明商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周商品房套均成交面积为75平方米，环比下降6.9%，同比下降7%。

图 85: 昆明商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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±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

分析师简介

李少明: 中投证券房地产行业首席分析师, 工商管理硕士, 14 年证券研究从业经验。

主要覆盖公司: 万科、保利地产、招商地产、泛海建设、苏宁环球、滨江集团、广宇发展、中华企业、冠城大通、大龙地产、大龙地产、上实发展、沙河股份、胜利股份、金融街、世茂股份、华发股份、首开股份、香江控股。

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。未经中投证券事先书面同意, 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: 518048
传真: (0755) 82026711

北京

北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际中心 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