

## 目录

### 一周导读

#### 上海

- 供应量——商品房上升、商品住宅下降
- 成交量——商品住宅止跌回升
- 成交均价——商品房、商品住宅价格保持稳定

#### 南京

- 成交量——下降 12%
- 成交均价——商品住宅上升 10%

#### 无锡

- 供应量——商品房、商品住宅供应均下降
- 成交量——商品房、商品住宅成交均下降
- 成交均价——商品房、商品住宅均上升

#### 常州

- 成交量——上周全市共成交 818 套，成交面积 80987 m<sup>2</sup>
- 成交均价——全市商品房成交均价为 5004 元/m<sup>2</sup>

#### 扬州

- 供求比——持续为“0”
- 供应量——全市各物业类型均无供应
- 成交量——商品住宅“量价齐跌”
- 成交均价——商业办公拉动商品房价格“回暖”

#### 苏州

- 供应量——商品房、住宅类供应量同步回落，市场供应继续萎缩
- 成交量——商品房、住宅类成交量波动较小，市场成交依旧低迷
- 成交均价——商品房、住宅类价格大幅回落，市场价格面临考验

#### 杭州

- 供应量——供应量大幅下降
- 成交量——成交量有所减少

#### 出品机构:

上海易居房地产研究院

#### 编委:

张永岳  
丁祖昱  
张燕

#### 主编:

汪波

#### 责编:

张毅松

#### 编辑:

赵静

#### 联系电话:

56388686-2023

- 成交均价——成交均价有小幅上涨

## 合肥

- 供应量——商品房供应量大幅下降
- 成交量——商品房成交量大幅上涨
- 成交均价——商品房成交均价略降、住宅类商品房价格上涨

## 武汉

- 成交量——商品房成交量大幅上扬
- 成交均价——商品房成交均价大幅上涨

## 重庆

- 供应量——商品住宅新增供应持续缩量
- 成交量——商品住宅成交量上涨
- 成交均价——商品住宅成交均价持续下降

## 深圳

- 供应量——低位较大幅度上涨
- 成交量——低位小幅上升
- 成交均价——豪宅拉动高位维持

## 福州

- 成交量——商品房大幅增加、商品住宅缩量
- 成交均价——商品房跌价明显、商品住宅微幅上涨

## 厦门

- 供应量——商品房和商品住宅均有大面积供应
- 成交量——商品房、商品住宅均明显下跌
- 成交均价——商品房、商品住宅均明显上扬




## 天津

- 成交量——商品房、商品住宅均小幅上涨
- 成交均价——商品房有所下降、商品住宅小幅上涨

## 长春

- 供应量——市场新增供应量大幅上升
- 成交量——成交套数、成交面积，有所下降
- 成交均价——成交均价有所下降

## 沈阳

-  供应量——商品住宅新增供应稳中有升
-  成交量——商品房成交面积、成交套数延续升势
-  成交均价——商品房价格趋于平稳

## 一周导读

易居中国房地产决策咨询 cric 系统监控数据显示，上周（2008 年 7 月 14 日-7 月 20 日）全国 16 个城市中，沈阳市继续位列新增商品房供应量第一位，新增商品房面积为 49.23 万平方米，环比增加 8.51%。无锡市新增商品房供应跌幅最大，环比下跌 65.33%，供应量为 3.98 万平方米。商品房成交量方面，有 10 个城市出现不同幅度上涨，其中，福州、沈阳、合肥为增幅前三名城市，分别成交 15.2、38.11、18.76 万平方米，环比增幅分别为 192%、85%、33%。厦门市商品房成交量环比跌幅最大，上周共成交 1.78 万平方米，环比下跌 23.8%。

上周商品房成交均价方面，全国 16 个城市中，涨跌各占一半。其中厦门市环比涨幅最高，商品房成交均价为 10627 元/平方米，上涨 17.6%；福州市环比下跌幅度最大，商品房成交均价为 3876 元/平方米，环比下跌 45.25%。各城市商品房成交均价位列前三名的城市分别是：深圳、杭州、厦门，三个城市商品房成交均价分别为 17509、15328.1、10627 元/平方米，三个城市环比均上涨，涨幅分别为 3%、9.42%、17.6%。

各城市商品房市场供应成交情况不完全统计表 (2008.07.14 - 2008.07.20)

区域	城市	供应量			成交量			成交均价		新增楼盘(个)
		新增套数	新增面积(万 M <sup>2</sup> )	涨跌幅(%)	成交套数	成交面积(万 M <sup>2</sup> )	成交量涨跌幅(%)	成交均价(元/M <sup>2</sup> )	涨跌幅(%)	
华东	上海		48.3	8.8%		36.1	3.7%	10230	-0.48%	
	南京				781	8.3753	-7.43%	7296	10%	
	无锡		3.98	-65.33%		5.89	-18.53%	6647	1.30%	
	常州				818	8.0987	-7.1%	5004	5.2%	
	扬州		0	0	144	1.98	1%	5666.83	10%	
	苏州		14.7	-37.3%		8.4	0.9%	6857.49	-11.01%	2
	杭州		6.04	-50.49%		5.46	-21%	15328.1	9.42%	2
华中	合肥		1.4	160%		18.76	33%	4106	-0.9%	
华中	武汉				1213	13.6518	16%	5464	10%	2
西南	重庆		9.72	-17.21%		17.26	13.55%	4734.37	-7.61%	5
华南	深圳	2102	15.7	28%		5.4	11%	17509	3%	6
	福州					15.2	192%	3876	-45.25%	
	厦门		7.33			1.78	-23.8%	10627	17.6%	
华北	天津					11.91	5.78%	6843	-2.83%	
东北	长春	1238	9.1989	128.85%	1311	13.6730	-12.08%	4073	-1.86%	4
	沈阳		49.23	8.51%	5233	38.11	85%			

注：部分城市因数据缺失，统计结果空缺。南京、长春统计数据为商品住宅。



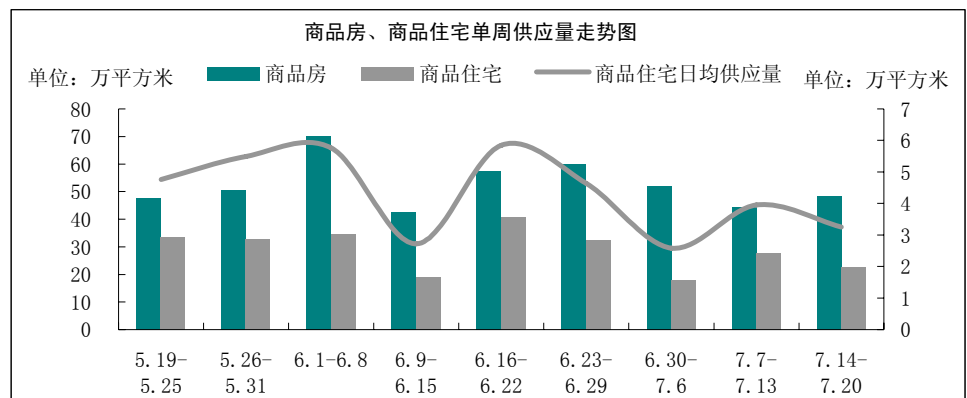
## 华东区

## 上海

## ■ 供应量——商品房上升、商品住宅下降

上周（2008.07.14-2008.07.20）上海市商品房新增供应量 48.3 万平方米，环比增加了 3.9 万平方米，增幅为 8.8%；商品住宅上周新增供应量 22.8 万平方米，环比减少了 4.9 万平方米，减幅达到了 17.7%。

环比上上周（2008.07.07-2008.07.13）全市供应市场，上周（2008.07.14-2008.07.20）各类物业中，仅商品住宅的供应出现明显下降，而由于动迁类物业、商办物业等增幅更大，由此商品房整体供应出现增加。



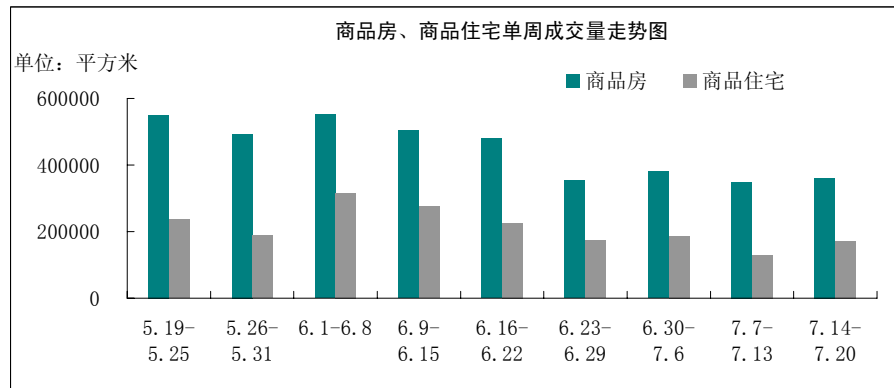
数据来源：上海易居房地产研究院

## ■ 成交量——商品住宅止跌回升

上周（2008.07.14-2008.07.20），上海市商品房成交量 36.1 万平方米，环比增加了 1.3 万平方米，增幅为 3.7%；商品住宅成交量 17.2 万平方米，环比增加了 4.3 万平方米，增幅为 33.3%；商办类物业上周成交面积 5.7 万平方米，环比减少了 37.4%。

环比上上周（2008.07.07-2008.07.13）全市成交市场，上周（2008.07.14-2008.07.20）商品房成交出现小幅上升；而最重要的原因是商品住宅的成交止跌回升。

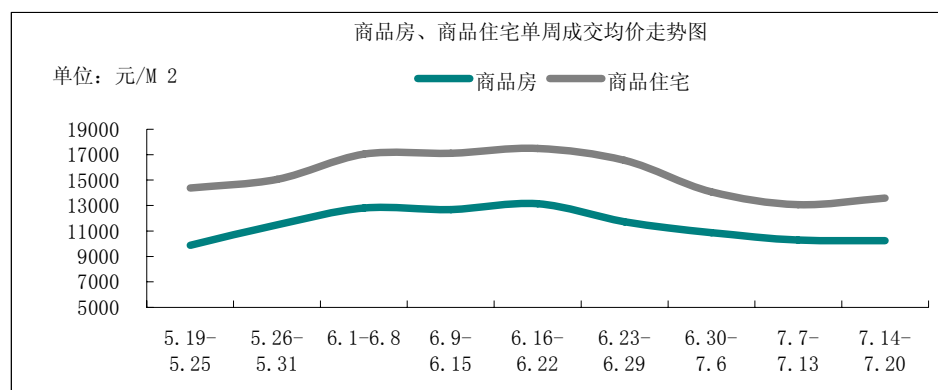
由于商品住宅的成交上升幅度较大，使得商品住宅成交量在商品房总量中所占比重出现明显下降，由上上周的 37% 上升到了上周的 48%。



数据来源：上海易居房地产研究院

### ■ 成交均价——商品房、商品住宅价格保持稳定

上周(2008.07.14-2008.07.20)上海市商品房成交均价 10230 元/平方米, 环比下跌了 49 元/平方米, 跌幅 0.48%; 上周商品住宅成交均价 13580 元/平方米, 环比上升了 508 元/平方米, 升幅 3.9%。前期由于高档住宅成交放缓, 同时也没有新的高档住宅供应市场, 商品房和商品住宅的均价出现了正常的回归。上周, 在各细分市场保持稳定正常的情况下, 全市商品住宅和商品房均价也保持稳定。



数据来源：上海易居房地产研究院

### ■ 个案成交量排行榜

住宅销售面积前十位排行

项目名称	区域	成交量(㎡)	成交均价(元/㎡)	成交套数	套均面积(㎡)
乐莫苑	松江	12692	6975	117	108
嘉诚国际花园	宝山	6508	8565	66	99

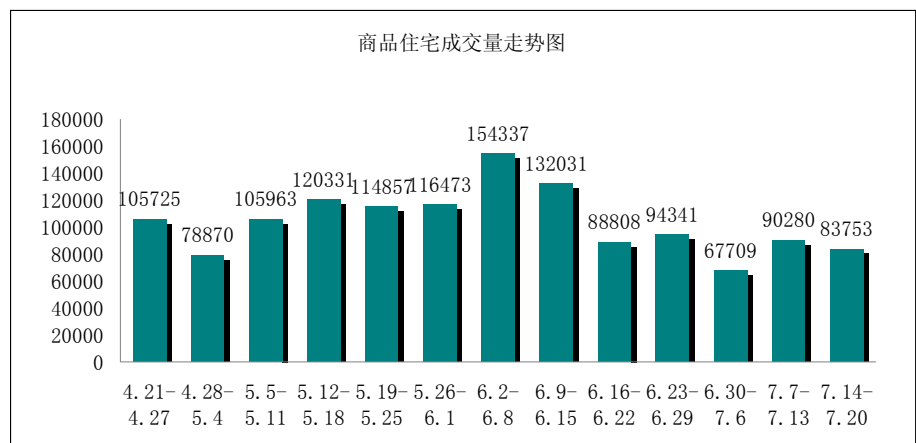
南郊别墅	奉贤	5577	14894	21	266
经纬城市绿洲	宝山	5233	9158	54	97
尚海湾豪庭	徐汇	4420	31950	29	152
大华锦绣华城	浦东	4008	15609	34	118
南郊名墅	闵行	3120	30447	4	780
高桥新城	浦东	3063	10539	26	118
上海进福景苑	青浦	2879	19470	8	360
绿地丰翔新城	宝山	2793	7308	33	85

数据来源：上海易居房地产研究院

## 南京

### ■ 成交量——下降 12%

上周（2008.07.14-2008.07.20），南京市商品住宅共认购 944 套，成交 781 套。上上周（2008.07.07-2008.07.13），南京市商品住宅共认购 1316 套，成交 889 套。与之相比，上周的成交量下降了百余套，下降幅度达 12%。上周，南京楼市商品房住宅认购量，相比上上周，下降了近 3 成。笼罩于市场上的观望气氛，加之高温等综合原因，都让过去的一周，房子愈加难卖。特别是上周一，南京楼市更是开局不利，认购量仅 92 套，为一周最低水平。

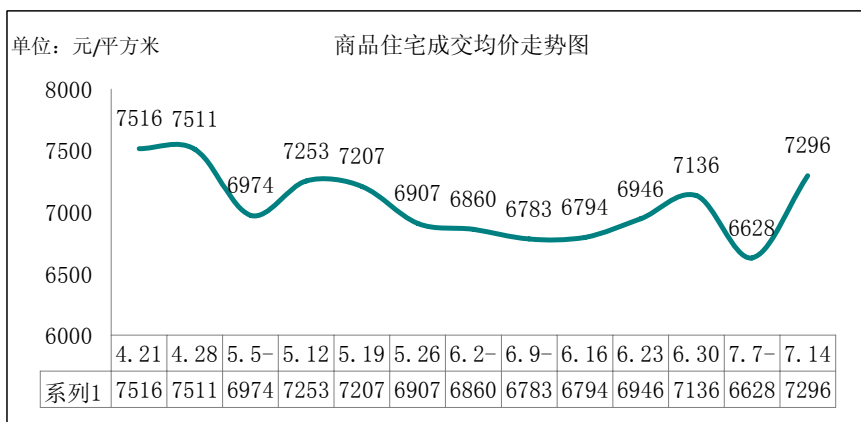


数据来源：上海易居房地产研究院南京机构

### ■ 成交均价——商品住宅上升 10%

上周（2008.07.14-2008.07.20）商品住宅成交均价为 7296 元/平方米，环比上上周 6628 元/平方米，上升 10%。



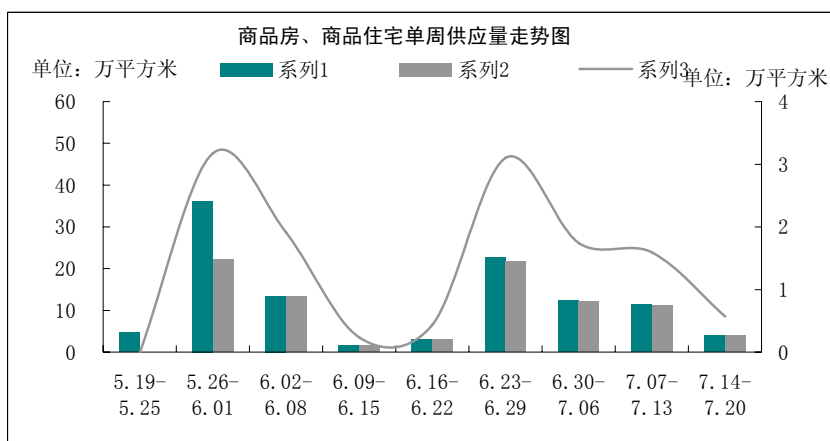


数据来源：上海易居房地产研究院南京分所

无锡

■ 供应量——商品房、商品住宅供应均下降

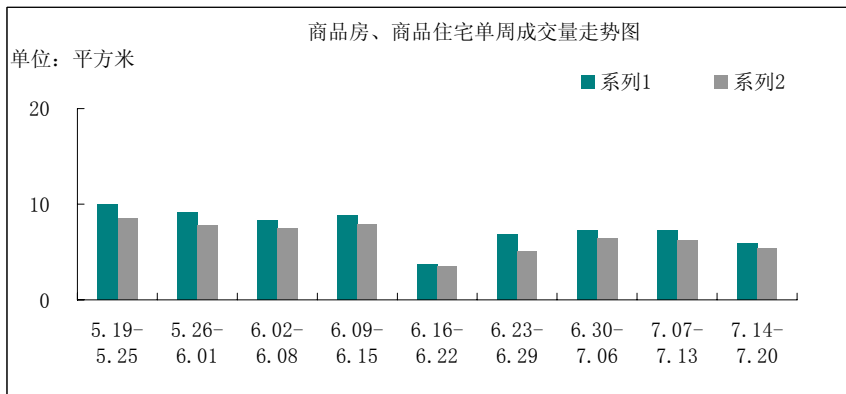
上周（2008.07.14-2008.07.20）无锡市商品房新增供应量为 3.98 万平方米，环比减少 7.5 万平方米，降幅为 65.33%；商品住宅新增供应 3.98 万平方米，环比减少 7.17 万平方米，降幅为 64.31%。



数据来源：上海易居房地产研究院无锡分所

■ 成交量——商品房、商品住宅成交均下降

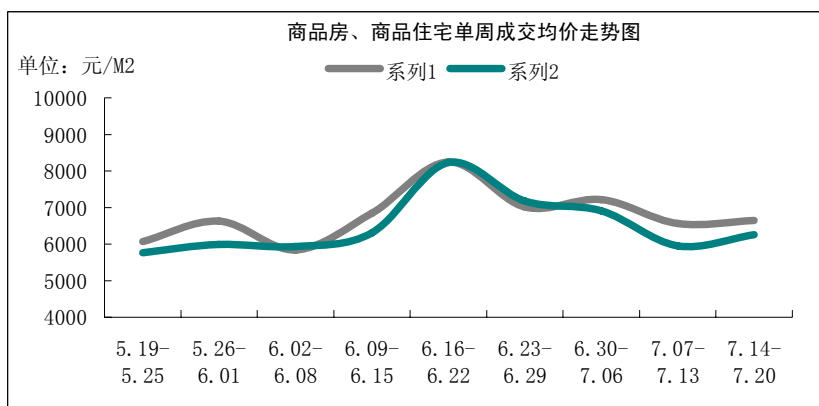
上周（2008.07.14-2008.07.20）无锡市商品房市场成交面积为 5.89 万平方米，环比减少 1.34 万平方米，降幅为 18.53%；上周商品住宅成交面积为 5.38 万平方米，环比减少 0.8 万平方米，降幅为 12.95%。



数据来源：上海易居房地产研究院无锡分所

### ■ 成交均价——商品房、商品住宅均上升

上周 (2008.07.14-2008.07.20) 无锡市全市商品房成交均价为 6647 元/平方米, 环比增幅 1.30%。商品住宅成交均价为 6259 元/平方米, 环比增幅 5.19%。



数据来源：上海易居房地产研究院无锡分所

### ■ 个案成交量排行榜

住宅销售面积前十位排行

项目名称	区域	成交量(㎡)	成交均价(元/㎡)	成交套数	套均面积(㎡)
华夏清水湾	惠山	8135	3411	80	101.69
湖滨杰座	滨湖	3179	13054	35	90.83
愉景湾花园	滨湖	1874	7134	17	110.24
洛城橙园	惠山	1629	3702	13	125.31
清扬御庭	南长	1629	7858	15	108.6
海尚映象	北塘	1624	6823	15	108.27
春江花园	锡山	1539	4886	9	171

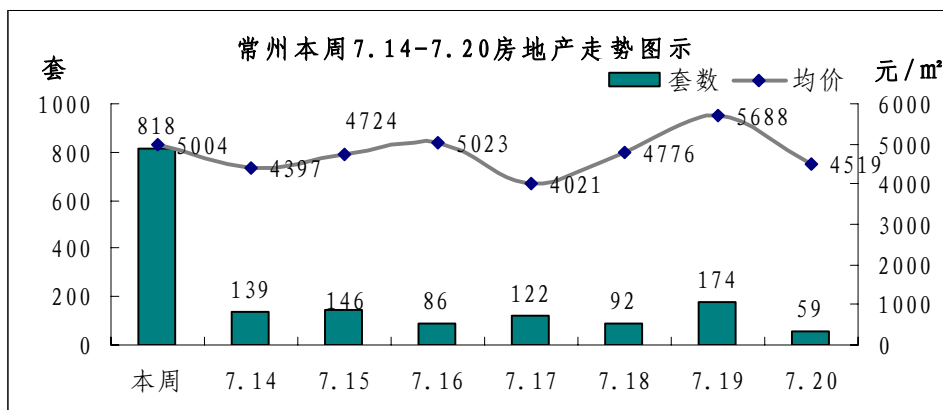
金润华庭	新区	1361	3321	12	113.42
蠡湖一号翠苑	滨湖	1347	11878	8	168.38
绿地世纪城	惠山	1224	4379	11	111.27

数据来源：上海易居房地产研究院无锡分所

## 常州

### ■ 成交量——上周全市共成交 818 套，成交面积 80987 m<sup>2</sup>

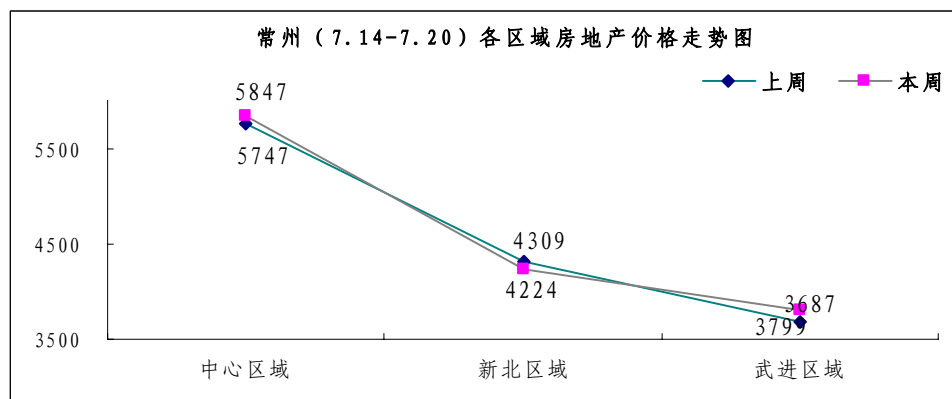
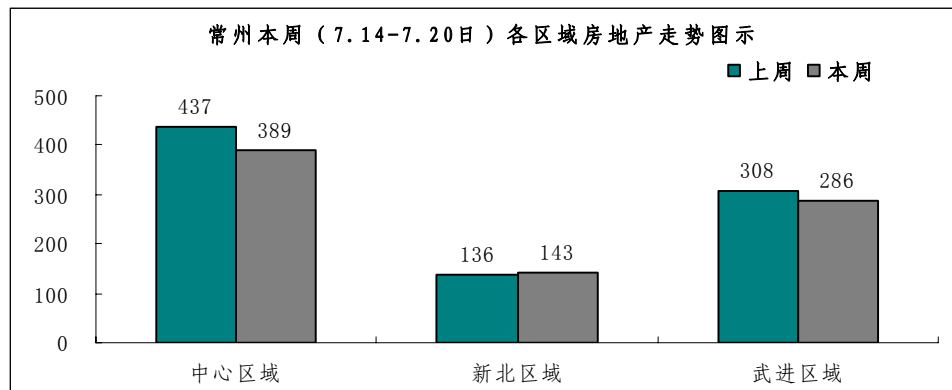
上周（2008.07.14-2008.07.20）常州房地产市场成交量较之上上周下降了 7.1%，价格总体水平持续上涨，涨幅 5.2%，呈现量缩价涨的态势。从单日成交来看，周三、日成交量下降明显，周末成交不足 60 套，其余几日维持在 120 套以上，单日成交量保持较高的水平。从价格走势图可以看出，均价突破 5000 元/m<sup>2</sup> 的高位，高低差价约为 667 元/m<sup>2</sup>，单日价格波动较上上周有所放缓。上周成交量的放大主要来归予新开盘的朗诗等高档盘持续去化，加速了价格上涨，从成交量的表现可以看出，中心地区的成交依旧扮演着“救世者”的角色。



数据来源：上海易居房地产研究院常州分所

### ■ 成交均价——全市商品房成交均价为 5004 元/m<sup>2</sup>

上周（2008.07.14-2008.07.20）常州中心区成交量最大，武进次之，最小是新北。与上上周相比，中心区域、武进区域有所下降，新北仍然无明显变化。从价格走势来看，总体均价表现为“一跌两涨”，中心区域、武进区域无明显上涨，新北区保持着冷谈的下降。综合来看，上周常州楼市表现可以说是“冰火两重天”，中心区域新开盘项目以及热销楼盘依旧表现抢眼，而武进、新北则持续低迷。从楼盘成交数据来看，依托青枫公园的“景瑞曦城”销售异常火爆，而以科技理念的“朗诗国际社区”、“嘉宏盛世”等中心板块项目拉动着常州的楼市价格，在这个市场低迷环境下，我们还是看到些“抗跌”的明星楼盘。



数据来源：上海易居房地产研究院常州分所

徐州

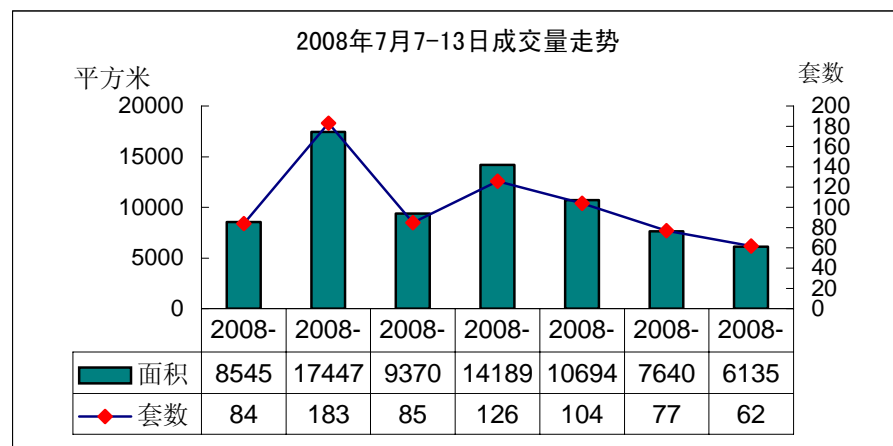
■ 楼市成交量统计(2008.07.07-2008.07.13)

行政分区	2008-7-7日		2008-7-8日		2008-7-9日		2008-7-10日	
	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积
鼓楼区	5	508.79	16	1141.61	14	1361.26	7	718.88
云龙区	14	1143.07	13	949.96	10	1063.02	14	1212.98
泉山区	11	1669.07	16	1455.36	10	1267.77	25	3768.24
九里区	0	0	0	0	0	0	0	0
贾汪区	0	0	45	4587.83	4	406.51	1	132.21
经济开发区	8	603.51	16	1426.06	3	315.08	5	503.22
丰县	4	409.06	5	559.67	0	0	12	1346.09
沛县	15	1453.67	19	2052.82	10	1230.4	41	4228.93
新沂市	9	983.99	23	2080.18	12	1241.08	9	906.26
邳州市	12	1164.75	21	2307.02	12	1290.23	8	850.57
睢宁县	1	107.6	3	316.17	6	630.53	2	218.89
铜山县	5	501.54	6	570.4	4	563.62	2	302.76
总计	84	8545.05	183	17447.08	85	9369.5	126	14189.03

行政分区	2008-7-11日		2008-7-12日		2008-7-13日	
	套数	面积	套数	面积	套数	面积
鼓楼区	5	514.24	10	962.98	6	532.96
云龙区	10	717.25	6	504.95	4	373.06
泉山区	30	3453.06	11	1064.63	6	618.95
九里区	0	0	0	0	0	0
贾汪区	1	91.6	1	87.9	0	0
经济开发区	13	1142.01	16	1584.31	12	1030.62
丰县	5	491.55	4	290.17	7	522.27
沛县	18	1896.03	7	775.96	3	321.16
新沂市	5	475.13	5	582.43	16	1908.06
邳州市	5	622.03	7	743.84	5	520.28
睢宁县	10	1078.64	8	860.86	0	0
铜山县	2	212.51	2	181.92	3	307.27
总计	104	10694.05	77	7639.95	62	6134.63

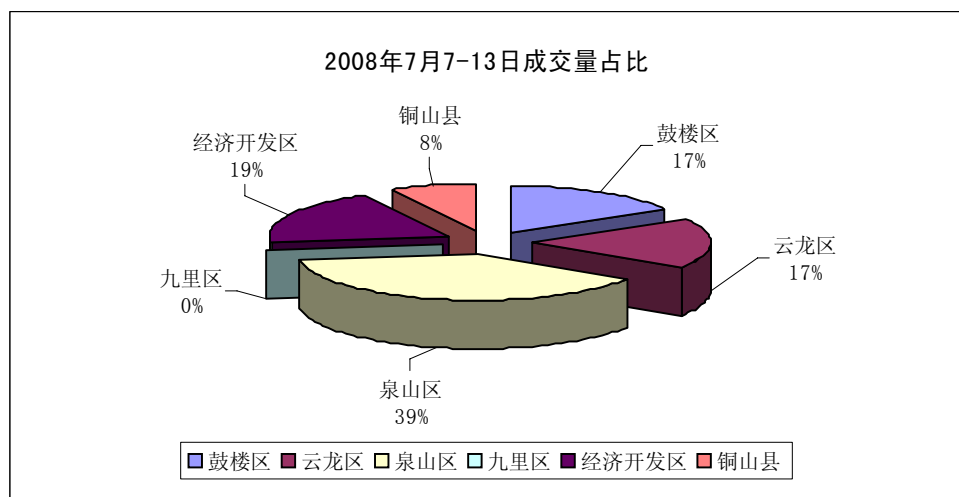
(数据来源: 搜房网)

■ 成交量走势图(2008.07.07-2008.07.13)



数据来源: 上海易居房地产研究院徐州分所

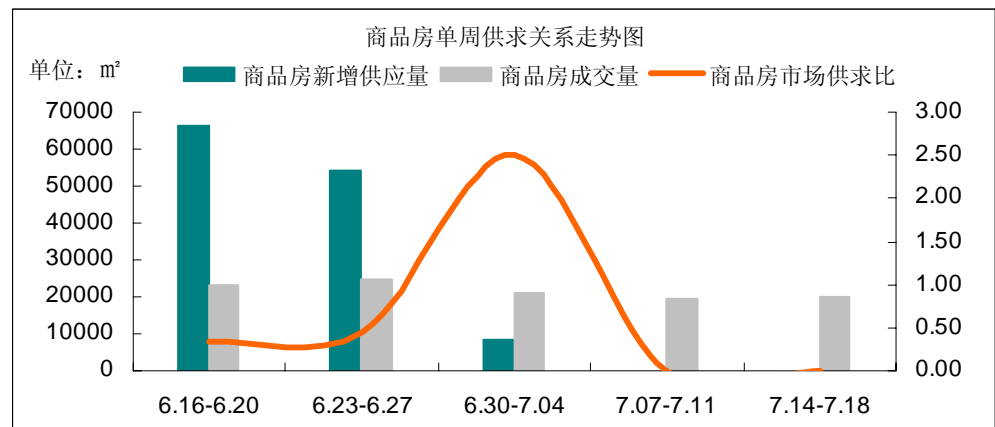
■ 成交量占比图表



## 扬州

## ■ 供求比——持续为“0”

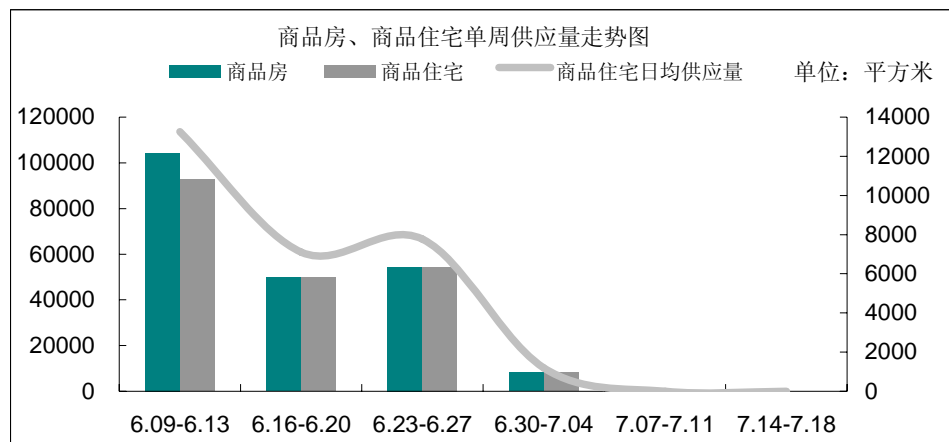
7月第三周（2008.07.14-2008.07.18）扬州商品房市场供求比为0。7月以来，仅在7月2日“养怡花园”项目有8369.11平方米的推量，此后一直处于“0”供应的状态，这主要是由于前期市场供应充足，后续市场供应紧缩并不会引起市场恐慌，加之目前房地产走势放缓，去化的速率减慢，市场供应放缓脚步是意料之中的事情。



数据来源：上海易居扬州房地产研究所扬州分所

## ■ 供应量——全市各物业类型均无供应

上周（2008.07.14-2008.07.18）扬州商品房供应市场持续零供应，目前市场存量充足。预计会在近期有小幅供应，但供应面状态应该仍是持续从紧。



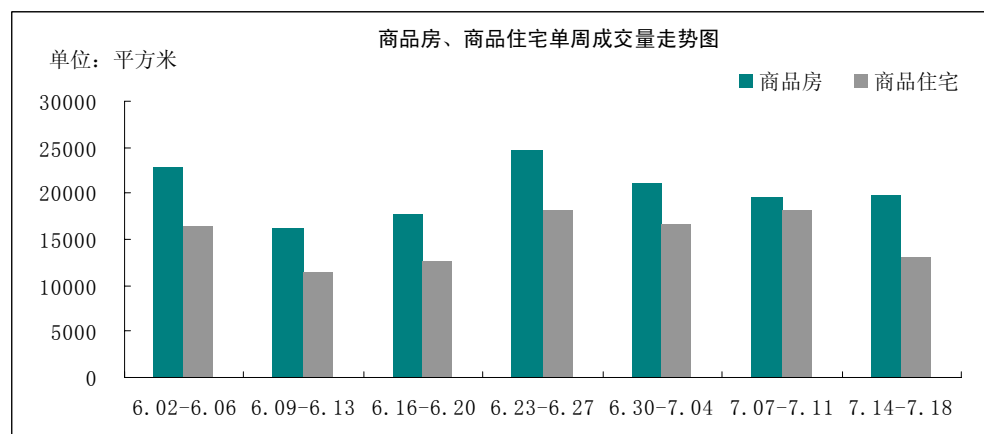
数据来源：上海易居扬州房地产研究所扬州分所

### ■ 成交量——商品住宅“量价齐跌”

统计数据显示，上周（2008.07.14-2008.07.18）扬州市区累计合同成交各类新建商品房 144 套，较此前一周下跌 21%，跌幅较此前一周增加 15 个百分点；成交总面积 1.98 万平方米，环比增加 1%，销售总金额 1.12 亿元，较此前一周上升 11 个百分点。

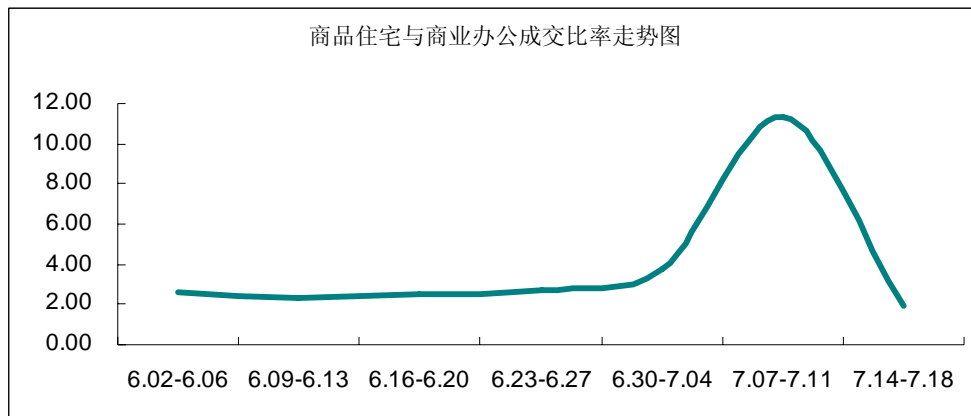
上周商品房成交量主要有以下表现：

受高温酷暑天气、市场观望气氛等综合因素影响，上周（2008.07.14-2008.07.18）扬州新建商品房市场成交量继续呈下滑态势，且跌幅有所加快，但成交金额方面呈上涨趋势。普通商品住宅销售套数环比降幅约达三成，上周成交商品住宅 124 套，成交面积为 1.31 万平方米，成交金额为 0.65 亿元，环比此前一周可以说是“量价齐跌”；由于商品住宅呈“量价齐跌”的局面，这样我们根据商品房的价格上扬可以看出，商办类产品在成交金额方面一定是起到了逆向拉升的作用，因此通过数据统计，我们发现商办类产品成交也有明显缩水迹象，共计成交商办类产品 20 套，成交面积为 0.67 万平方米，成交金额为 0.48 亿元，环比此前一周成交数量下滑 26%，成交量上涨 319%，成交金额上浮 408%。由于商办类产品单套面积偏大，所以在上周商品房销售套数大幅回落的情况下，市区商品房销售总金额波动幅度却并不明显。



数据来源：易居扬州房地产研究所扬州分所

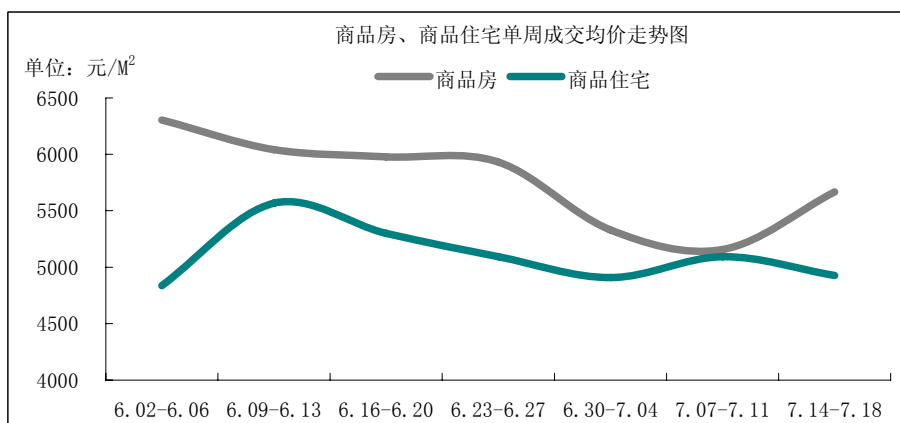
从下图中，我们可以观察得出，上周市场成交商办类产品成交比例大幅跃升，整条曲线自7月初陡升后，上周再度“回归”，下滑幅度达到83%。



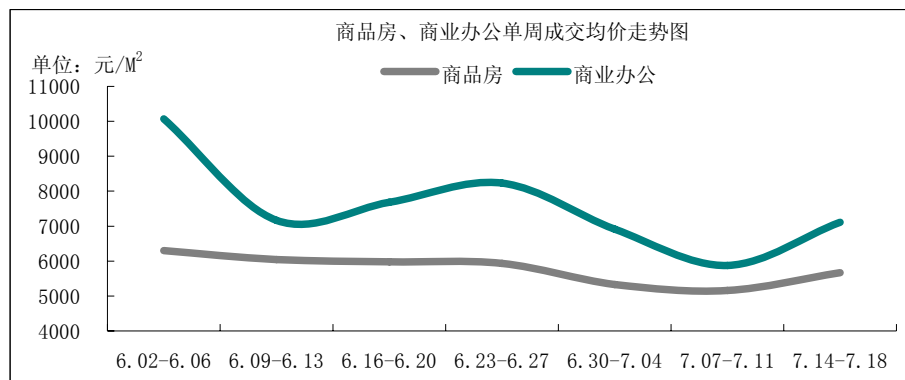
数据来源：易居扬州房地产研究所扬州分所

### ■ 成交均价——商业办公拉动商品房价格“回暖”

上上周扬州商品房价格跌入谷底后，上周（2008.07.14-2008.07.18）扬州受商办类产品价格上涨影响，商品房成交价格“回暖”明显。上周商品房成交价格为 5666.83 元/平方米，环比此前一周上浮 10%。商品住宅成交价格在此前一周小幅上涨后，上周小降 3%，以 4926.50 元/平方米“收盘”；商办类产品上周价格表现强势，环比此前一周上浮 21%，达到 7110.90 元/平方米。







数据来源: 易居扬州房地产研究所扬州分所

### ■ 个案成交量排行榜

住宅销售面积前十位排行

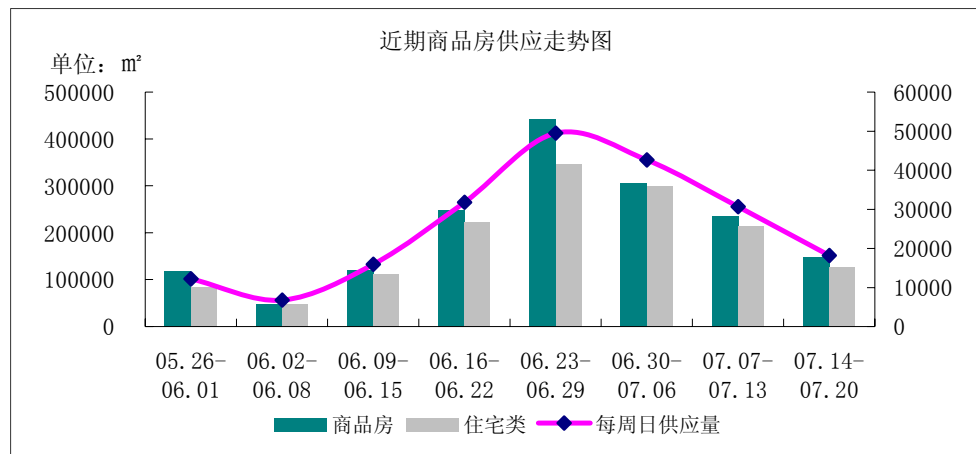
项目名称	区域	成交量 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	成交套数	套均面积 (m <sup>2</sup> )
扬州万都五金机电城	西区	2,201.44	7650.59	5	440.29
华远国际大厦	西区	1,787.62	5280.00	1	1787.62
西郡 188 花园	西区	1,382.37	4745.79	11	125.67
莱茵北苑	老城区	1,362.56	7924.05	4	340.64
新能源·花样年华	北区	1,178.41	3893.51	15	78.56
京华城中城	西区	979.36	5788.25	8	122.42
星都芳庭 (星联邦)	西区	848.83	4336.49	10	84.88
广陵世家	东区	834.45	4047.09	6	139.08
鸿泰家园	西区	811.87	8811.51	1	811.87
骏和天城	东区	687.03	5216.28	7	98.15

数据来源: 上海易居房地产研究院扬州分所

## 苏州

### ■ 供应量——商品房、住宅类供应量同步回落, 市场供应继续萎缩

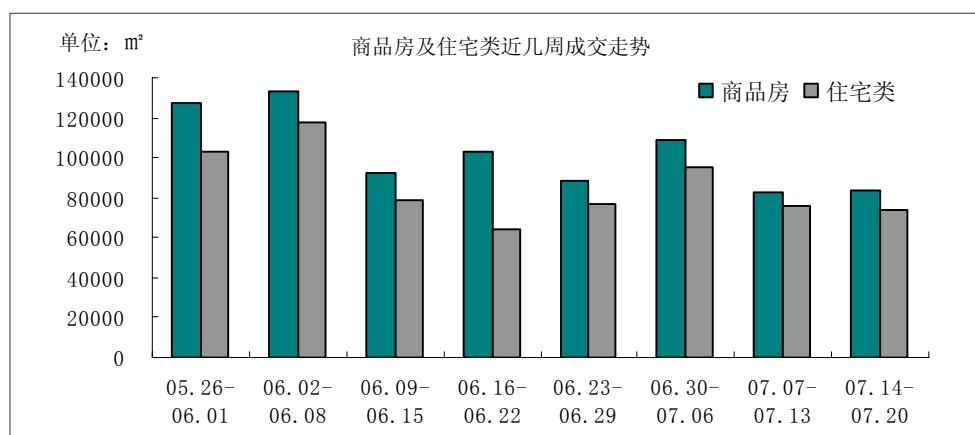
上周 (2008.07.14-2008.07.20) 苏州市新增商品房供应量为 14.7 万平方米, 环比减少 8.75 万平方米, 下降 37.3%; 其中住宅类供应量 12.7 万平方米, 环比减少 8.78 万平方米, 降幅为 40.9%, 供应量持续回落, 市场信心面临考验。



数据来源：上海易居房地产研究院苏州分所

### ■ 成交量——商品房、住宅类成交量大幅回落，市场成交依旧低迷

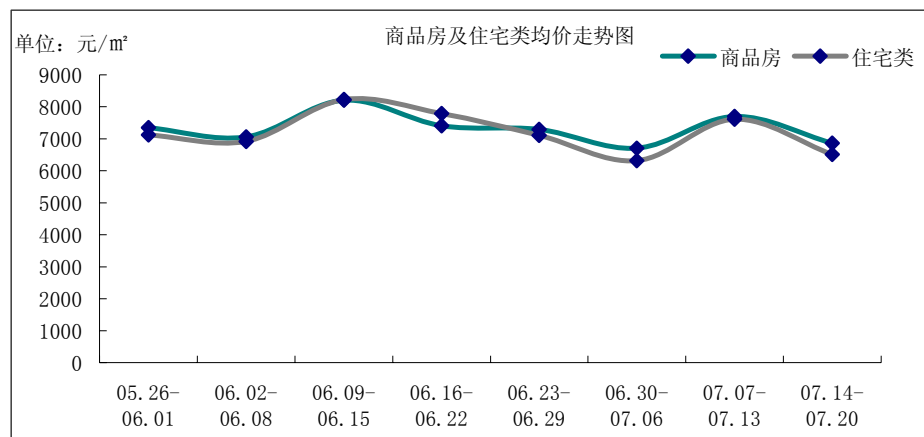
上周（2008.07.14-2008.07.20）苏州市商品房成交量约为 8.4 万平方米，环比增加 0.1 万平方米，增幅为 0.9%；而住宅类本周成交量为 7.3 万平方米，环比减少 0.3 万平方米，降幅为 3.1%。



数据来源：上海易居房地产研究院苏州分所

### ■ 成交均价——商品房、住宅类价格大幅回落，市场价格面临考验

上周（2008.07.14-2008.07.20）苏州市商品房、住宅类成交均价均同步回落，商品房成交均价为 6857.49 元/平方米，环比下降 11.01%；其中住宅类上周成交均价 6510.85 元/平方米，环比下降 14.44%。上上周成交均价出现大幅反弹，但上周却再次下降，市场价格面临严峻考验。



数据来源：上海易居房地产研究院苏州分所

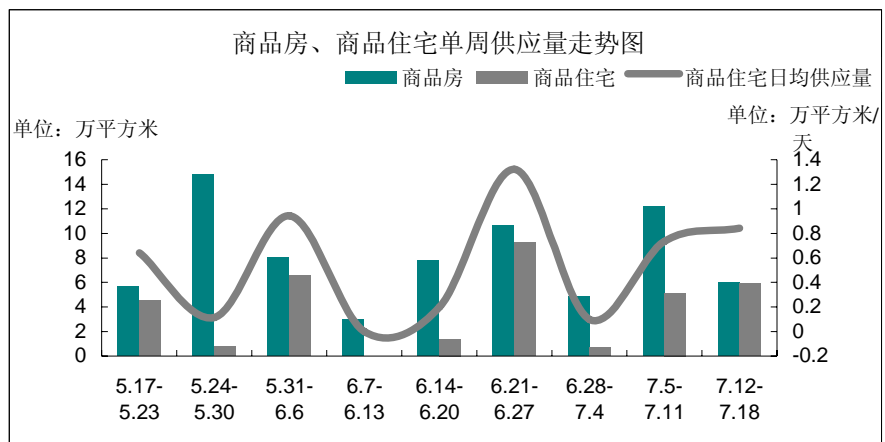
### ■ 新增推案

区域	楼盘名称	开盘时间	建筑形态	总规模 (㎡)	本次推案 (㎡)	推案建筑类型	销售报价 (元/平米)
园区	建屋博客	7月20日	小高层	9.6	1	小高	5300
园区	凤凰城	7月20日	小高层、高层	150	1.3	小高	4999起

### ■ 杭州

#### ■ 供应量——供应量大幅下降

上周（2008.07.12-2008.07.18）杭州市有两个项目领到预售证，分别为汇隆·风林公寓和金泊林公寓，共计建筑面积 6.04 万平方米，其中住宅占 97.64%。

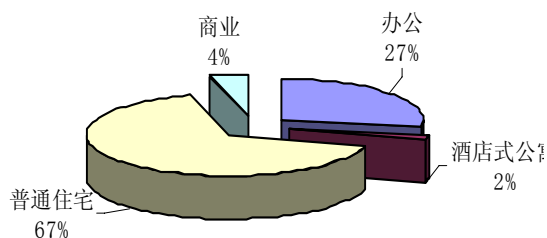


数据来源：上海易居房地产研究院杭州分所

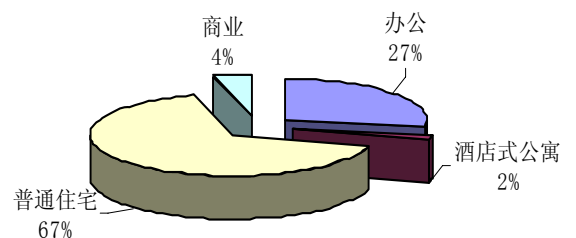
### ■ 成交量——成交量有所减少

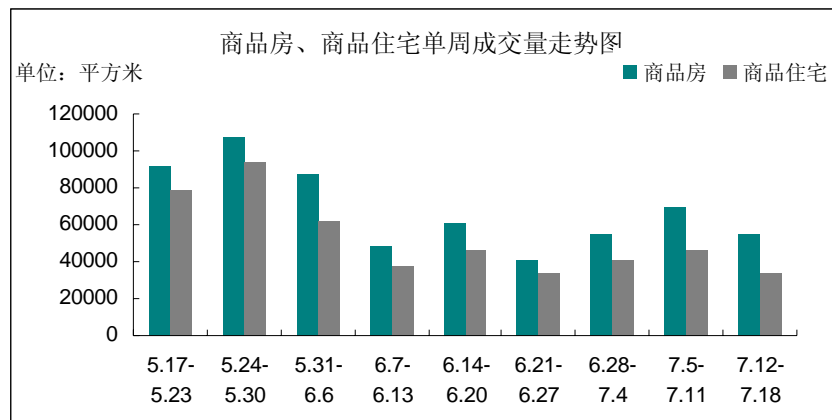
上周 (2008.07.12-2008.07.18) 杭州市商品房成交量 5.46 万平方米，环比减少了 1.47 万平方米，下降了 21 个百分点；商品住宅上周成交量 3.41 万平方米，环比减少了 1.19 万平方米，跌幅为 25.87%。

杭州主城区商品房单周销售业态比例



杭州主城区商品房单周销售业态比例

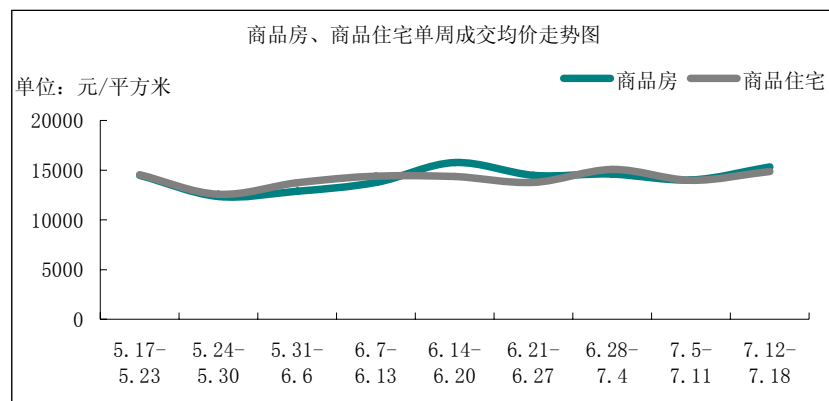




数据来源：上海易居房地产研究院杭州分所

### ■ 成交均价——成交均价有小幅上涨

上周（2008.07.12-2008.07.18）杭州商品房成交均价 15328.1 元/平方米，较上周上升了 9.42%；商品住宅上周成交均价 14869.84 元/平方米，价格环比上升了 6.27%。



数据来源：上海易居房地产研究院杭州分所

### ■ 个案成交量排行榜

#### 住宅销售面积前十位排行

项目名称	建筑面积	成交套数	成交均价	套均面积
红街公寓	16727.50	176	13166.12	95.04
钱塘山水湾	2194.92	16	20257.04	137.18
晓庐	1475.32	9	18558.06	163.92
白马尊邸	1228.35	12	8646.16	102.36
金泊林公寓	1124.74	12	10958.00	93.73
朗诗国际街区东园	688.09	5	11729.25	137.62
水晶城	647.81	5	13153.85	129.56
城市芯宇公寓	581.34	4	26413.91	145.34

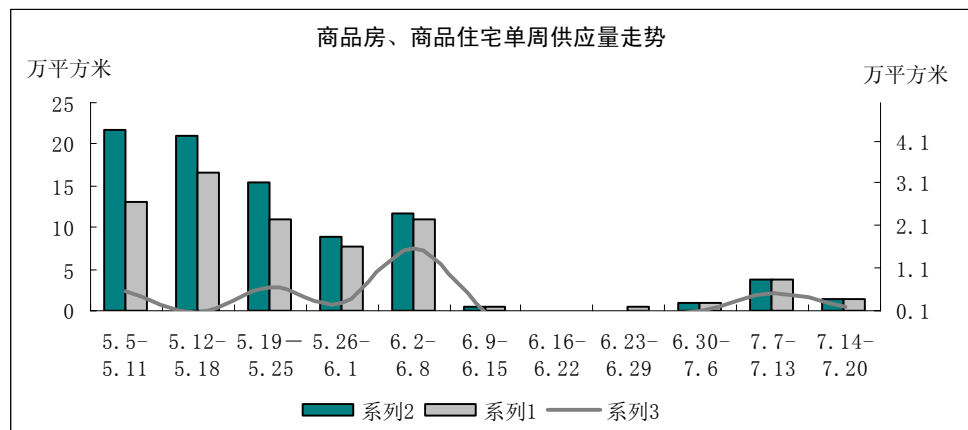
和家园紫和园、景和园	562.55	3	17273.52	187.52
世茂江滨花园	474.70	5	8357.42	94.94

数据来源：上海易居房地产研究院杭州分所

合肥

■ 供应量——商品房供应量大幅下降

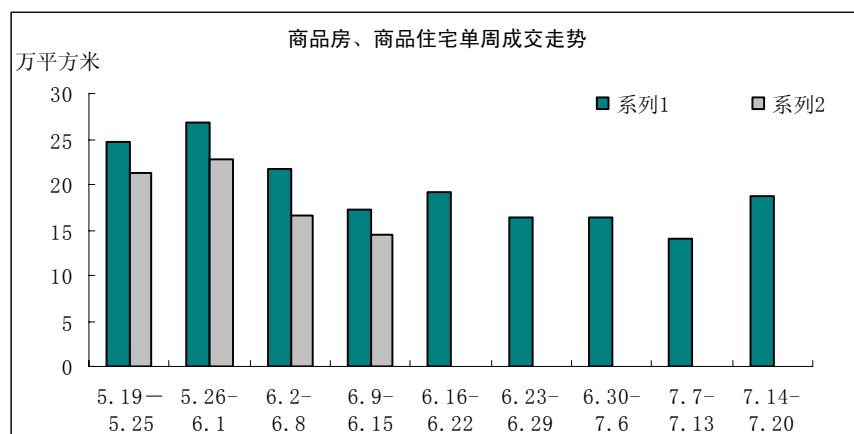
上周（2008.07.14-2008.07.20）合肥市商品房新增供应量 1.4 万平方米，环比上升 160%，上周上市全为住宅类商品房。上周与上上周相比有较大幅度的下降，依然保持着较低的供应量。



数据来源：上海易居房地产研究院合肥分所

■ 成交量——商品房成交量大幅上涨

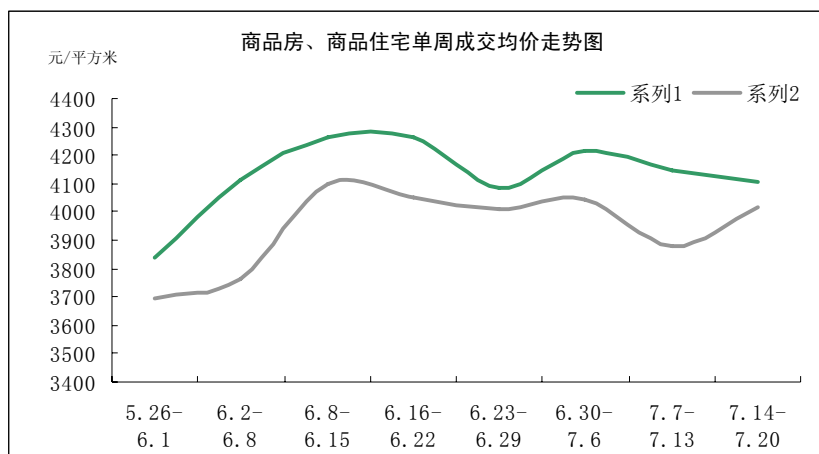
上周（2008.07.14-2008.07.20）合肥市商品房成交量 18.76 万平方米，环比增加了 4.64 万平方米，与上周相比有上涨了 33%涨幅较大；商品住宅本周数据暂缺。



数据来源：上海易居房地产研究院合肥分所

■ 成交均价——商品房成交均价略降、住宅类商品房价格上涨

上周（2008.07.07-2008.07.13）合肥市商品房成交均价为 4106 元/平方米，环比下降 0.9%。商品住宅上周成交均价 4018 元/平方米，环比上涨了 3.6%。



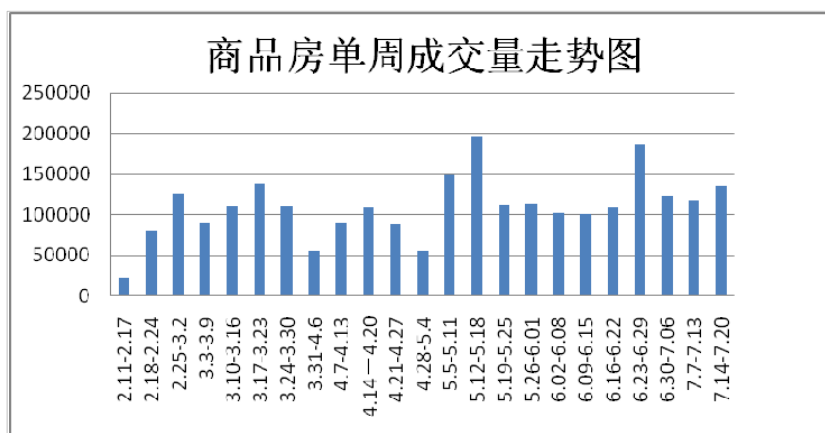
数据来源：上海易居房地产研究院合肥分所

华中区

武汉

■ 成交量——商品房成交量大幅上扬

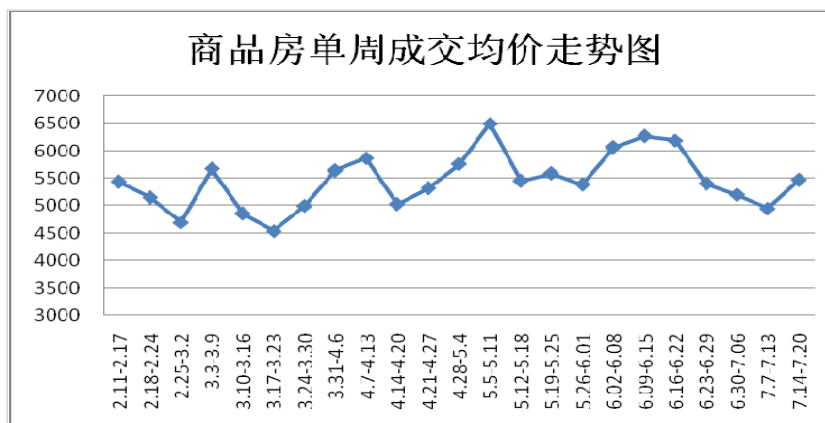
上周(2008.07.14-2008.07.20)为7月的第三周,从成交情况看,武汉市商品房成交量136518平方米,成交套数为1213套,成交量环比上升16%。



数据来源: 上海易居房地产研究院武汉分所

■ 成交均价——商品房成交均价大幅上涨

上周(2008.07.14-2008.07.20)为7月的第三周,从成交情况看,武汉市上周商品房成交均价为5464元/平方米,环比上升10%。



数据来源: 上海易居房地产研究院武汉分所

■ 新开盘项目汇总



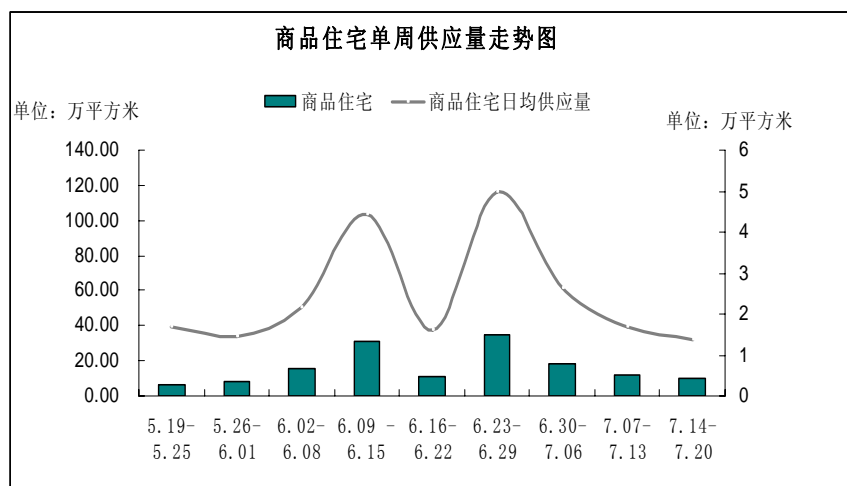
新盘			新上市情况	
项目名称	开盘日期	开发商	套数(套)	面积(万方)
汉口花园二期 D 区 (五期-清桐阁)	2008-7-18	武汉地产开发投资集团	801	93137.19
都市经典·卓锦园	2008.7.16	武汉三镇实业房地产开发有限责任公司	102	1.22

西南区

重庆

### ■ 供应量——商品住宅新增供应持续缩量

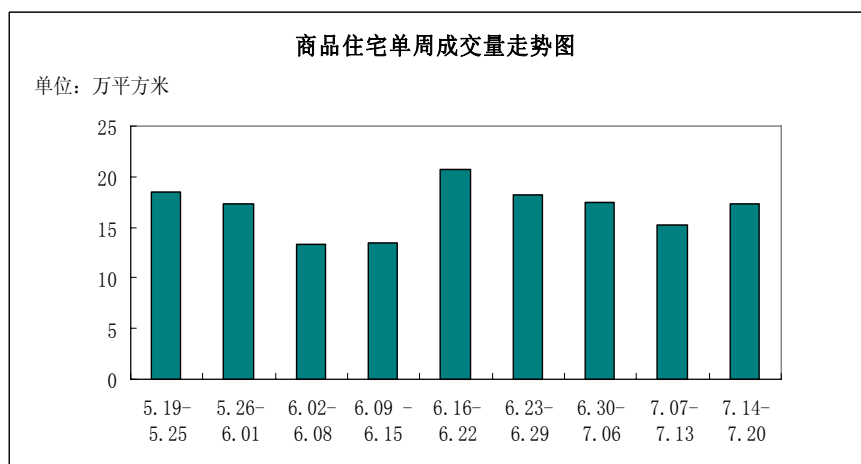
上周(2008.07.14-2008.07.20)重庆市商品住宅新增供应量为 9.72 万平方米，环比持续下降 2.02 万平方米。



数据来源：上海易居房地产研究院重庆分所

### ■ 成交量——商品住宅成交量上涨

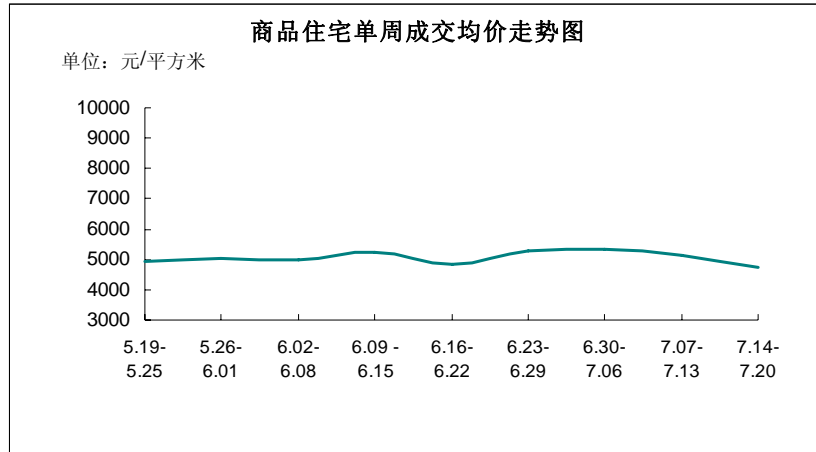
上周(2008.07.14-2008.07.20) 重庆市商品住宅成交量为 17.26 万平方米，环比上涨 2.06 万平方米。



数据来源：上海易居房地产研究院重庆分所

■ 成交均价——商品住宅成交均价持续下降

上周(2008.07.14-2008.07.20) 重庆市商品住宅成交均价 4734.37 元/平方米，环比持续下降 389.96 元/平方米。



数据来源：上海易居房地产研究院重庆分所

■ 新开盘项目汇总

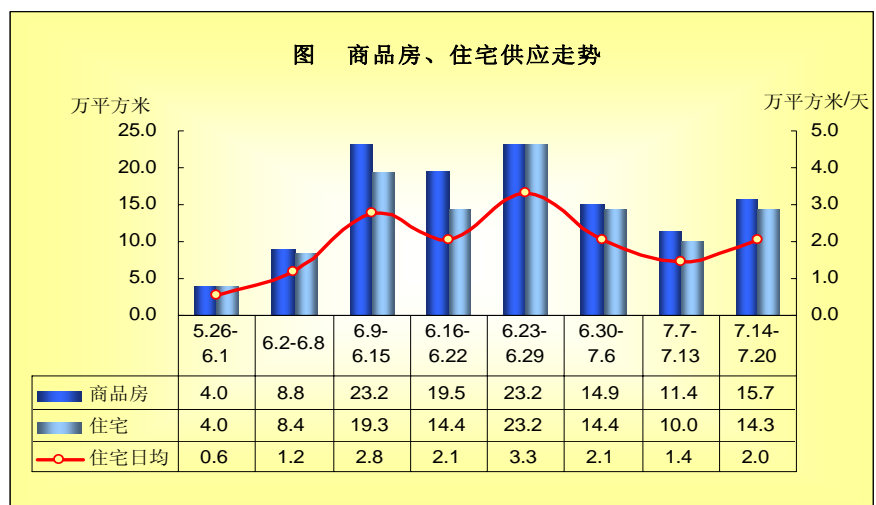
区域	物业名称	推案	推出面积 (万㎡)	推出套数	建筑形态	销售均价 (元/㎡)	开盘日期	开发商	备注
南岸区	骏逸第一江岸	10号楼	1.5016	236	高层	4600	7月19日	隆鑫地产	7月19日-20日一次性付款9.6折,按揭付款9.7折,平时一次性付款9.8折,按揭付款9.9折
渝北区	东衡槟城	5号楼	1.4797	182	高层	3880	7月19日	东衡实业	一次性付款9.8折,按揭付款9.9折
渝北区	水木年华	10、11、13号楼	3.8645	423	高层	3850	7月19日	木鱼石物业	一次性付款9.4折,按揭付款9.5折
渝北区	金科十年城	A30-A35栋	1.7569	130	多层	7000	7月19日	金科地产	一次性付款9.5折,按揭付款9.8折,开盘当天及次日认购税费全免
渝北区	叠彩城	1号楼	1.1140	120	高层	折后价格: 4400	7月15日	祥弘实业集团	——

■ 华南区

■ 深圳

■ 供应量——低位较大幅度上涨

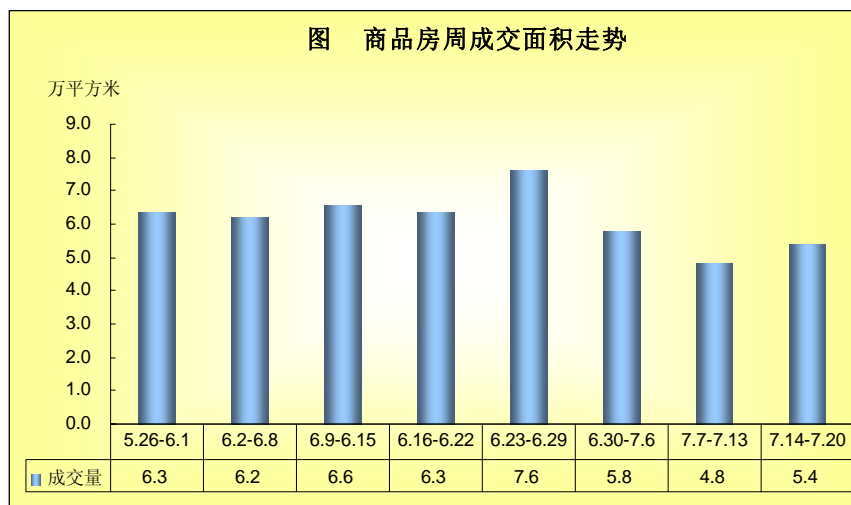
上周(2008.07.14-2008.07.20) 深圳市有 6 个楼盘取得预售许可证, 共为市场提供 2102 套、15.7 万平方米商品房; 其中, 商品住宅 2003 套、14.3 万平方米, 占商品房的 91%。上周商品房供应环比增加 4.4 万平方米, 增长率为 28.0%, 住宅环比增加 4.3 万平方米, 增长率为 30.1%。



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

■ 成交量——低位小幅上升

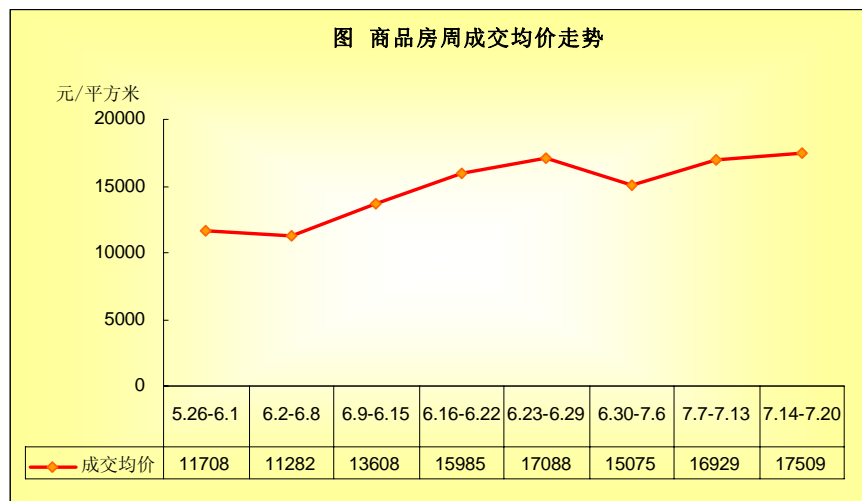
上周(2008.07.14-2008.07.20) 深圳市商品房成交量小幅上升, 成交面积为 5.4 万平方米, 较上上周增加 0.5 万平方米, 环比增加 11%。日均成交 76 套、0.77 万平方米。上周盐田受山海家园和天麓二区影响, 成交量大幅增加约 0.4 万平方米, 推高全区成交量。



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

### ■ 成交均价——豪宅拉动高位维持

高价盘使全市成交均价维持高位, 为 17509 元/平方米, 环比上上周上升 3%。但上周推高价格的楼盘集中在宝安, 如招华曦城、熙龙湾等, 令宝安区成交均价上涨 28%。同时, 宝安区成交量占全市的 25%, 因此, 即使其他区域价格下跌, 影响力依然不如宝安区。



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

### ■ 个案成交量排行榜 (商品房)

成交面积 TOP10

项目名称	区域	成交量 (㎡)	成交套数	套均面积 (㎡)
------	----	---------	------	----------

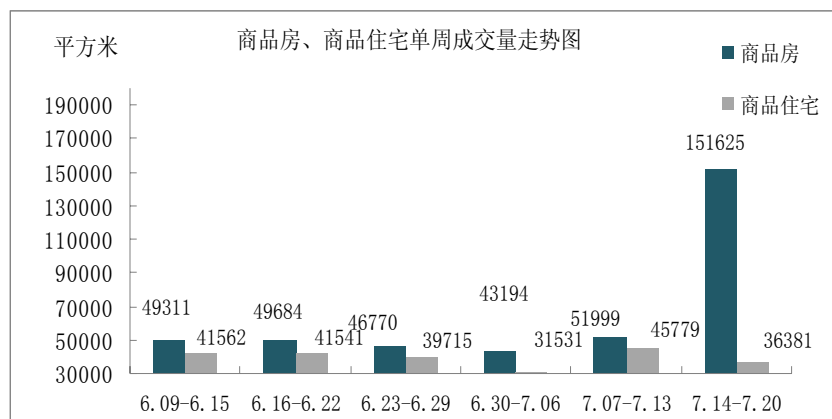
百仕达东郡广场	罗湖	6473	44	147
景和园	龙岗	4959	41	121
民华大厦	福田	3826	24	159
东部华侨城天麓二区	盐田	2810	9	312
英郡年华花园	龙岗	2551	35	73
东部山海家园	盐田	2296	25	92
熙龙湾花园 (N23 区)	宝安	1975	12	165
京南华庭	龙岗	1734	30	58
雷圳 0755	南山	1727	25	69
龙园意境华府	龙岗	1268	19	67

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

福州

■ 成交量——商品房大幅增加、商品住宅缩量

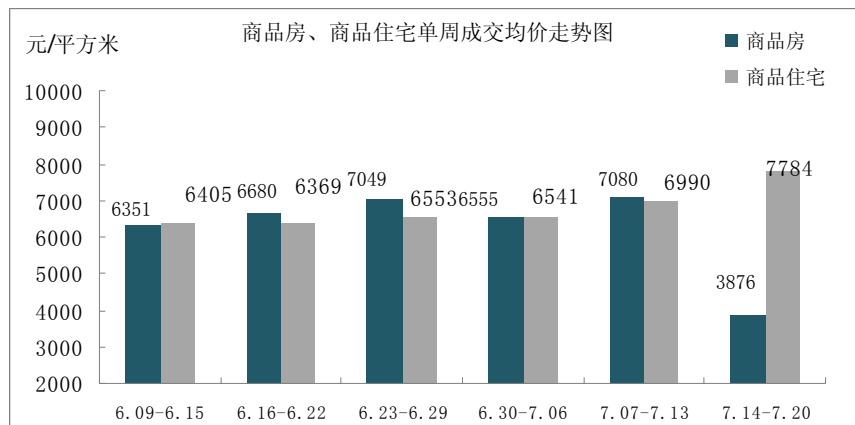
上周(2008.07.14-2008.07.20)福州市商品房成交量为 15.2 万平方米, 环比增加近 10 万平方米, 增幅为 192%; 商品住宅上周成交量为 3.64 万平方米, 环比减少 0.94 万平方米, 减幅为 20.53%。



数据来源: 上海易居房地产研究院福州分所

■ 成交均价——商品房跌价明显、商品住宅微幅上涨

上周(2008.07.14-2008.07.20) 福州市商品房成交均价为 3876 元/平方米, 跌幅为 45.25%; 商品住宅上周成交均价为 7784 元/平方米, 涨幅为 11.36%。

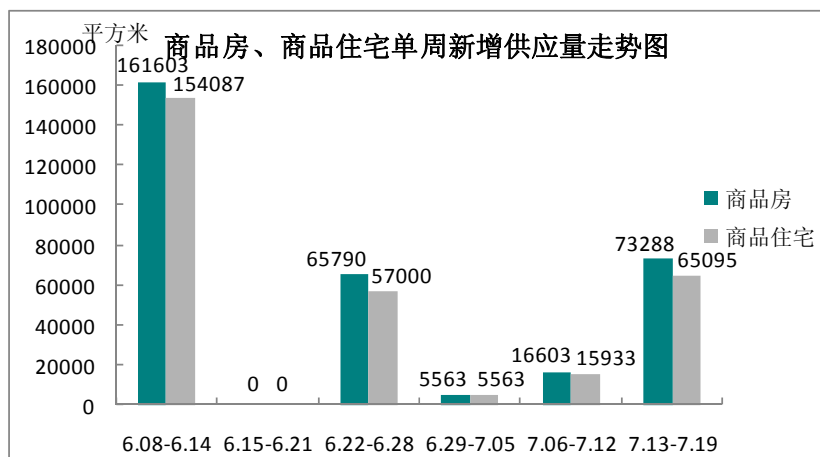


数据来源：上海易居房地产研究院福州分所

厦门

■ 新增供应量——商品房和商品住宅均有大面积供应

上周(2008.07.13-2008.07.19)厦门市新增供应为厦航同城湾二期, 商品房新增供应 7.33 万平方米, 商品住宅新增供应为 717 套 6.51 万平方米, 相较于上上周玉滨城二期的推案, 涨幅分别达 341.4%和 308.6%。

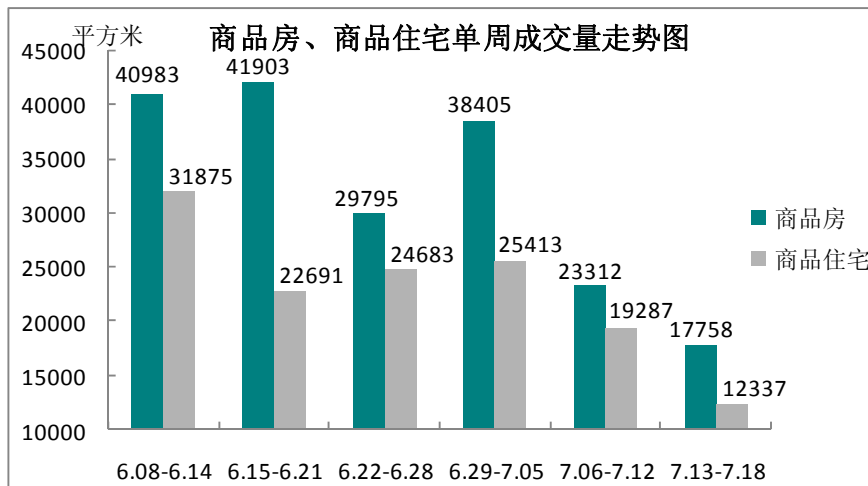


数据来源：易居 CRIC 中国房地产决策咨询系统

■ 成交量——商品房、商品住宅均明显下跌

上周(2008.07.13-2008.07.19) 厦门市商品房成交量为 1.78 万平方米, 环比减少 0.56 万平方米, 跌幅为 23.8%; 商品住宅上周成交量为 1.23 万平方米, 环比减少 0.70 万平方米, 跌幅 36.0%。(本周缺失 7 月 19 日

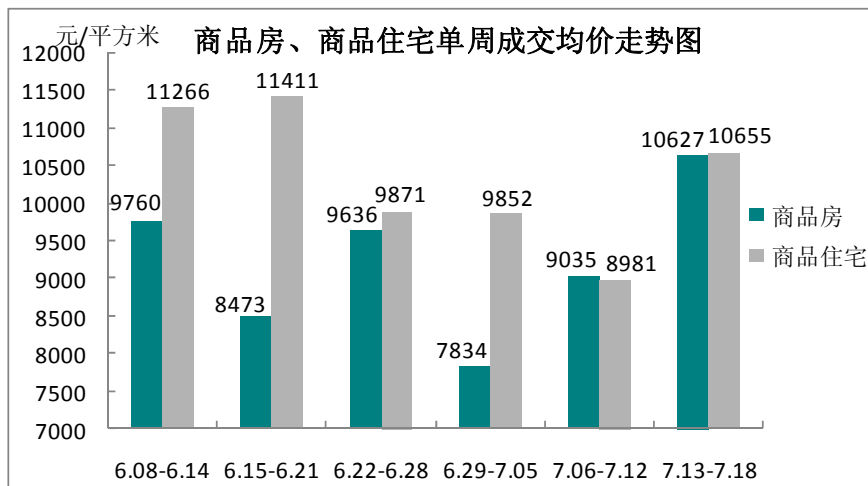
数据)



数据来源：易居 CRIC 中国房地产决策咨询系统

### ■ 成交均价——商品房、商品住宅均明显上扬

上周 (2008.07.13-2008.07.18)厦门市商品房成交均价为 10627 元/平方米, 涨幅为 17.6%; 商品住宅上周成交均价为 10655 元/平方米, 涨幅为 18.6%。(本周缺失 7 月 19 日数据)



数据来源：易居 CRIC 中国房地产决策咨询系统

### ■ 个案成交量排行榜

住宅销售面积前十位排行



项目名称	区域	成交量 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	成交套数	套均面积 (m <sup>2</sup> )
丽水云天	同安区	1118	5340	4	280
古龙明珠	集美区	877	19044	3	292
罗宾森广场	思明区	735	5526	8	92
同安大唐世家三期	同安区	630	7060	7	90
夏商·大学康城二期	集美区	578	6083	7	83
绿苑海景国际	海沧区	549	8628	4	137
祥和雅筑	集美区	463	5709	4	116
水晶森林	湖里区	397	9759	5	79
芸溪居住公园 3 期	同安区	388	5543	3	129
国贸蓝海	湖里区	353	17013	2	177

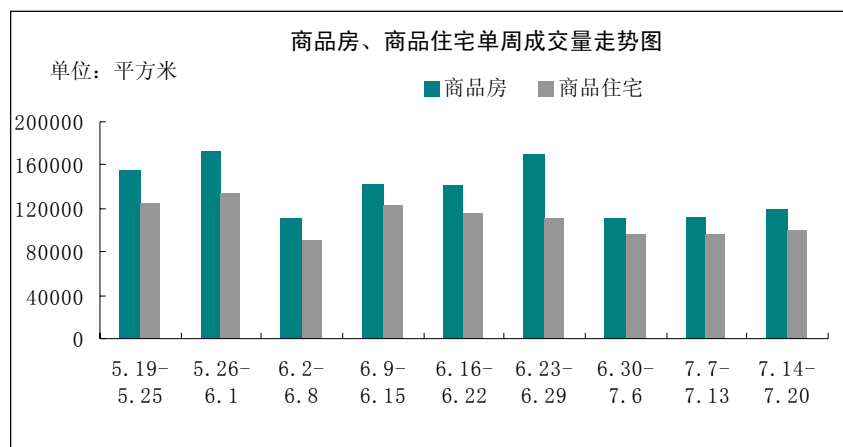
数据来源：易居 CRIC 中国房地产决策咨询系统

华北区

天津

■ 成交量——商品房、商品住宅均小幅上涨

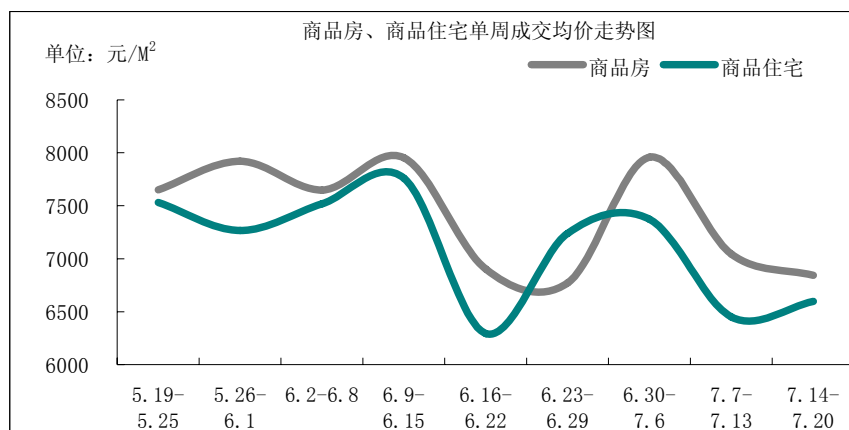
上周(2008.07.14-2008.07.20)天津市商品房成交量 11.91 万平方米,成交量呈增长趋势,环比增加 6510.7 平方米,涨幅为 5.78%;商品住宅上周成交量为 9.94 万平方米,环比增加 3837.8 平方米,涨幅为 4.01%。



数据来源: 上海易居房地产研究院天津分所

■ 成交均价——商品房有所下降、商品住宅小幅上涨

上周(2008.07.14-2008.07.20)天津市商品房成交均价 6843 元/平方米,环比下降 200 元/平方米,降幅为 2.83%;商品住宅上周成交均价 6596 元/平方米,环比上涨 147 元/平方米,涨幅为 2.28%。



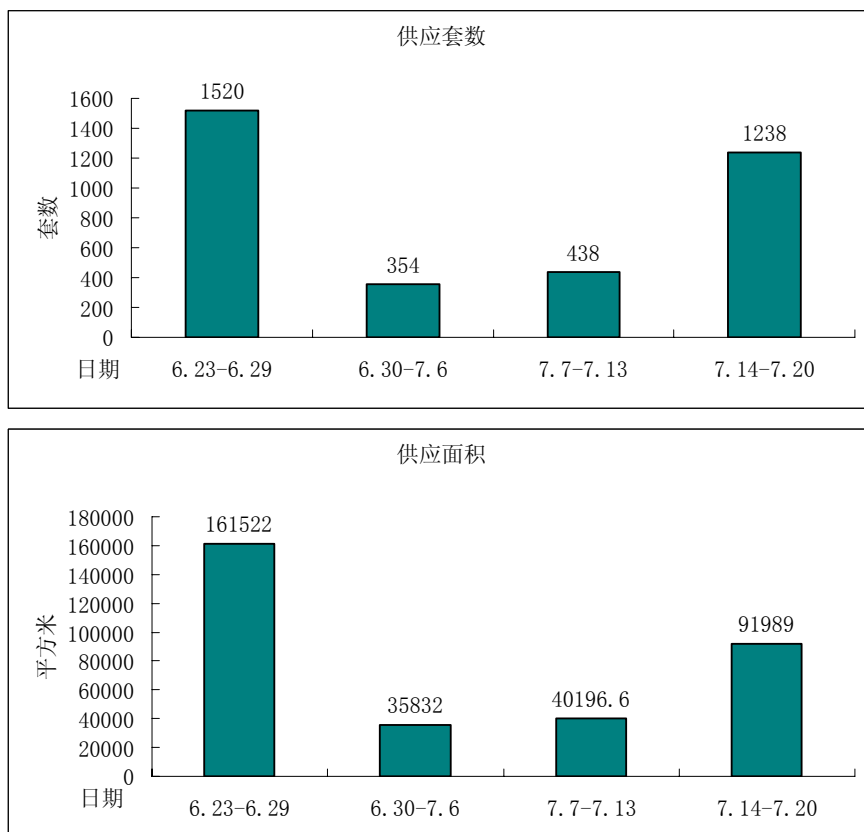
数据来源: 上海易居房地产研究院天津分所

东北区

长春

■ 供应量——市场新增供应量大幅上升

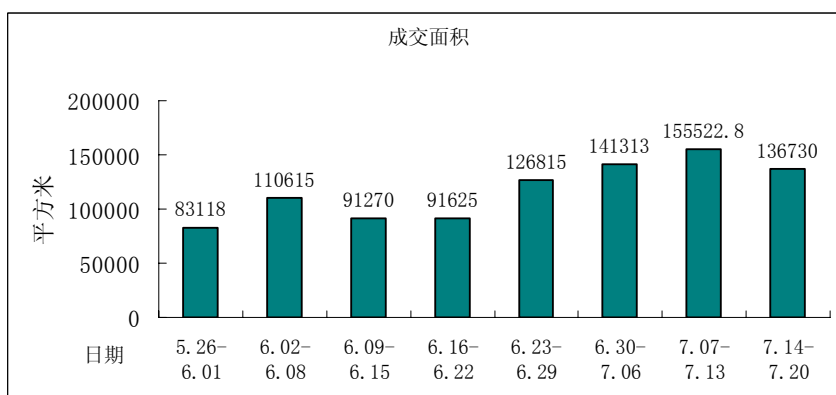
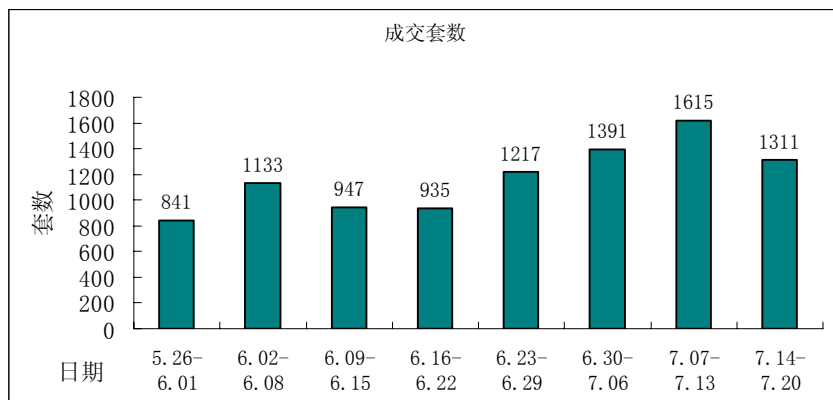
上周（2008.07.14-2008.07.20）长春市场新增供应量大幅上升，分布在宽城、绿园、经开、二道四个区域。虽然只有四个项目有新推案，但是推案量都很大，新增供应商品住宅套数为 1238 套，环比上涨了 182.65%；供应商品住宅面积为 91989 平方米，环比上涨了 128.85%。



数据来源：上海易居房地产研究院长春分所

■ 成交量——成交套数、成交面积，有所下降

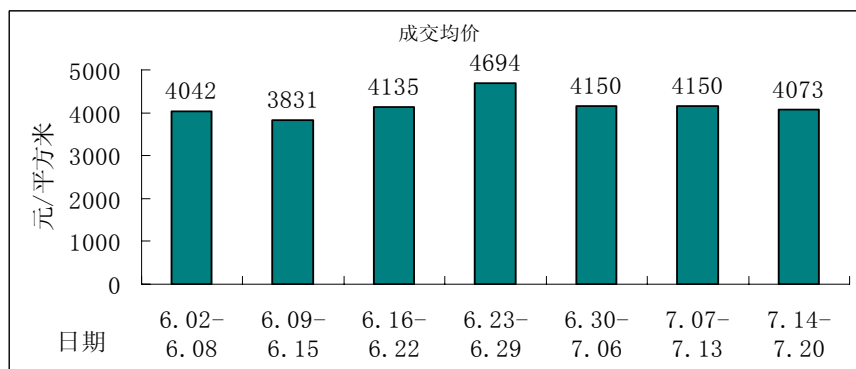
上周（2008.07.14-2008.07.20）长春市商品住宅成交面积为 136730 平方米，环比下降了 12.08%；商品住宅成交套数为 1311 套，环比下降了 18.82%。



数据来源：上海易居房地产研究院长春分所

### ■ 成交均价——成交均价有所下降

上周（2008.07.14-2008.07.20）长春市场商品住宅成交均价有所下降，为 4073 元/平方米，环比下降了 1.86%。



数据来源：上海易居房地产研究院长春分所

## ■ 本周新增推案

项目名称	区域	开发商	当期占地面积 (平方米)	当期建筑面积 (平方米)	本期推案 套数	本期推案面积 (平方米)	本期推案报 价 (元/平方米)	建筑形态
亚泰樱花苑	二道	吉林亚泰房地产开发有限公司	147900	288500	112	8396.04	3600-5300	多层、小高层
安华美郡	经开	吉林省安华房地产开发有限公司	32000	87694	848	63089.74	3200-4100	多层、小高层、高层
中东首座	绿园	长春中东房地产开发有限公司	80000	110230	12	944	3100-3200	多层
华泰世纪新城二期	宽城	长春华泰房地产开发有限责任公司	77502	108503	266	19559.21	2800-3100	多层

## ■ 个案成交量排行榜

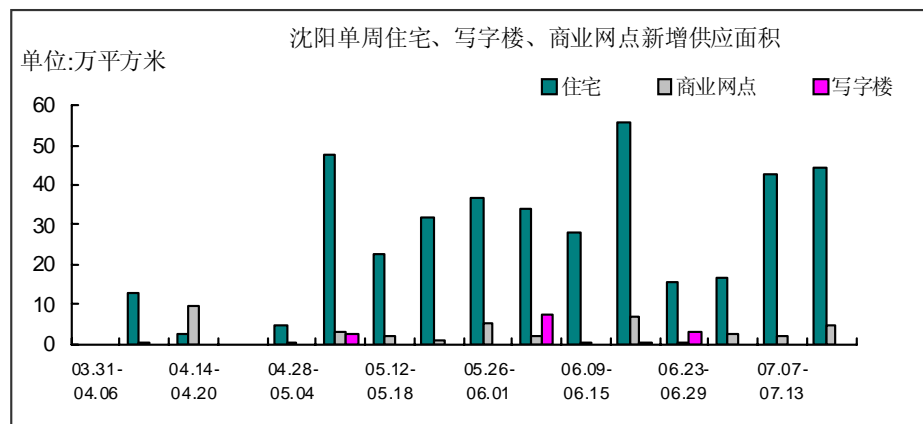
项目名称	区域	用途	建筑面积 (㎡)	套数	金额(元)	价格 (元/㎡)
保利罗兰香谷	高新	住宅	43944.13	310	203461250	4630.00
中海国际社区	南关	住宅	8137.23	58	49699353	6107.65
东田青年城	宽城	住宅	7193.71	81	23915994	3324.57
东方之珠水晶湾	净月	住宅	6595.96	26	17404279	2638.63
美景天城	宽城	住宅	6388.9	91	15954411	2497.21
万龙第五城	宽城	住宅	5637.7	88	17843463	3165.03
安华美郡	经开	住宅	4609.17	74	15421144	3345.75
蓝调倾城	绿园	住宅	4252.39	47	15008429	3529.41
华泰世纪新城	宽城	住宅	3944.28	58	10578401	2681.96
德意名典	绿园	住宅	3759.09	35	13309814	3540.70

数据来源：上海易居房地产研究院长春分所

## ■ 沈阳

## ■ 供应量——商品住宅新增供应稳中有升

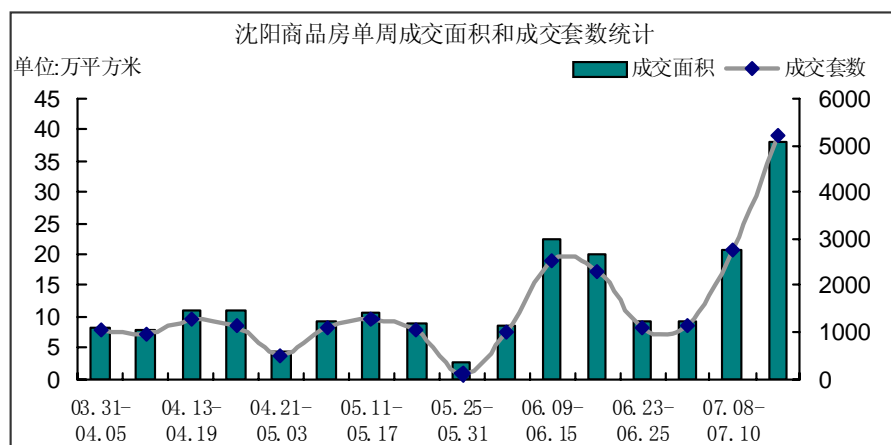
上周(2008.07.14-2008.07.20)沈阳房地产市场商品住宅新增供应面积达44.32万平方米,商业网点新增供应面积达4.91万平方米,与上上周(2008.07.07-2008.07.13)相比均略有增加。表明在“2008沈阳市夏季市民购房周活动”的带动下,沈阳房地产市场活跃度得到了一定的延续。



数据来源: 上海易居房地产研究院沈阳分所

### ■ 成交量——商品房成交面积、成交套数延续升势

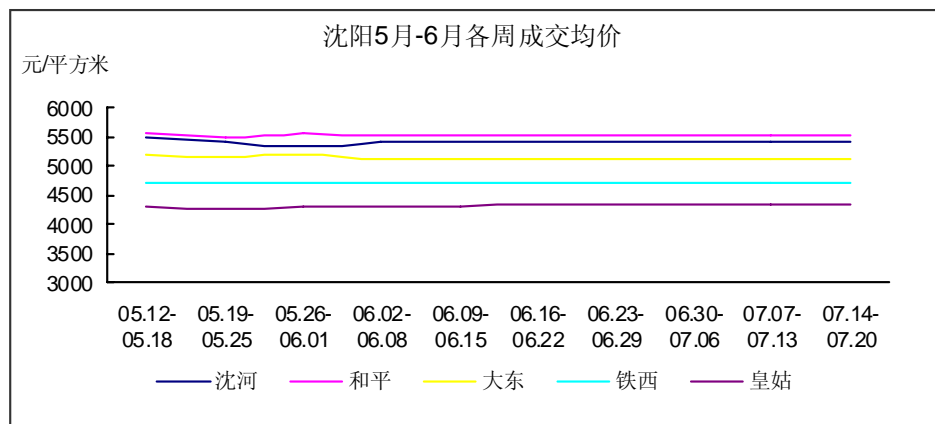
上周(2008.07.14-2008.07.20)沈阳房地产市场成交总面积381117.31平方米,成交套数5233套,日均成交达748套,与上上周(2008.07.07-2008.07.13)相比变化不大,市场活跃度有所持续,消费者购房热情有所回升。



数据来源: 上海易居房地产研究院沈阳分所

### ■ 成交均价——商品房价格趋于平稳

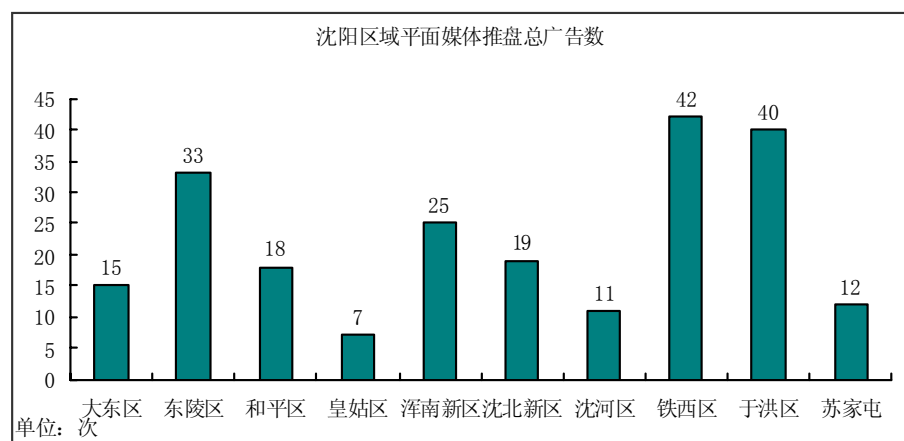
上周(2008.07.14-2008.07.20)沈阳房地产市场发展平稳,与上上周(2008.07.07-2008.07.13)相比没有出现较大变化。均价排在前两位的依然是和平区和沈河区,涨幅较小,走势平稳。从各周成交均价的变化可以看出,沈阳房地产市场总体结构趋于合理,价格比较平稳,交易市场有所好转。



数据来源：上海易居房地产研究院沈阳分所

### ■ 沈阳区域楼盘平面媒体推盘总广告数

上周(2008.07.14-2008.07.20)沈阳进行报纸媒体投放的楼盘共 104 家,比上上周(2008.07.07-2008.07.13)增加 5 家,广告投放次数总计 222 次,比上上周增加 14 次,报广次数有所增加。说明上周沈阳房地产市场活跃度有所回暖,市场各方信心有所恢复。以上统计以沈阳五大主流平面媒体沈阳日报、沈阳晚报、辽沈晚报、华商晨报、时代商报一周楼盘广告发布量为基础。



数据来源：上海易居房地产研究院沈阳分所

上海易居房地产研究院  
克而瑞（中国）信息技术有限公司

CRIC（中国）研究网络

**上海总部**

上海市广延路140号（200072）  
Tel: + (021) 5638 8686 Fax: + (021) 5638 2275

**北京机构**

北京市朝阳区霄云路38号  
现代汽车大厦901室（100032）  
Tel: + (010) 84539819

**武汉机构**

武汉市建设大道568号  
新世界国贸大厦26F（430022）  
Tel: + (027) 68850655

**重庆机构**

重庆市渝中区邹容路68号大都会商厦2005室（400010）  
Tel: + (023) 63725757

**成都机构**

成都市总府路2号时代广场A座1708室（610016）  
Tel: + (028) 8667 7171

**无锡机构**

无锡人民中路123号摩天360大厦2910室（214000）  
Tel: + (0510) 82726185

**徐州机构**

徐州市解放北路1号建设银行大厦14路1406室  
Tel: + (0516) 83613171

**苏州机构**

苏州人民路1607号304室（215005）  
Tel: + (0512) 67777625

**西安机构**

西安市南关正街88号长安国际广场B座906（710068）  
Tel: + (029) 87651292

**沈阳机构**

沈阳市和平区三好街22号中润国际大厦B座20-5号  
（110004）  
Tel: + (024) 23944900

**郑州机构**

郑州市经三路金成国际广场D座  
招商银行大厦1602室（450002）  
Tel: + (0371) 65825355

**常州机构**

常州市广化街20号丰臣海悦广场1205室（213000）  
Tel: + (0519) 6915925

**天津机构**

天津市河西区马场道59号  
国际经济贸易中心A座1907室（300203）  
Tel: + (022) 83865233

**深圳机构**

深圳市罗湖区人民南路  
天安国际C座2005室（518005）  
Tel: + (0755) 92191123

**南京机构**

南京市汉中路89号金鹰国际31楼c1（210000）  
Tel: + (025) 66670255

**宁波机构**

宁波市华楼街14号世纪广场A座439室（315010）  
Tel: + (0574) 87196980/87196990

**合肥机构**

合肥市长江中路365号中央广场2号楼715室（230001）  
Tel: + (0551) 2825895

**长沙机构**

长沙市五一大道800号恒隆国际大厦1703号（410005）  
Tel: + (0731) 2681799

**南昌机构**

江西省南昌市广场南路333号  
恒茂国际中心A座2106室（330003）  
Tel: + (0791) 6663909

**济南机构**

泉城路322号惠尔商厦706（250001）  
Tel: + (0531) 67883686

**福州机构**

福州市五一路129号  
榕城商贸中心24层（350011）  
Tel: + (0591) 87430683

**杭州机构**

浙江省杭州市庆春路42号兴业银行大厦1301室  
（310000）  
Tel: + (0571) 86626937

**扬州机构**

扬州市四望亭路51号摩尔曼妮商务楼523室（225000）  
Tel: (0514) 87368151

**重要说明**

本报告中的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述市场交易的出价或评估。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供咨询业务服务。本报告版权归上海易居房地产研究院所有。