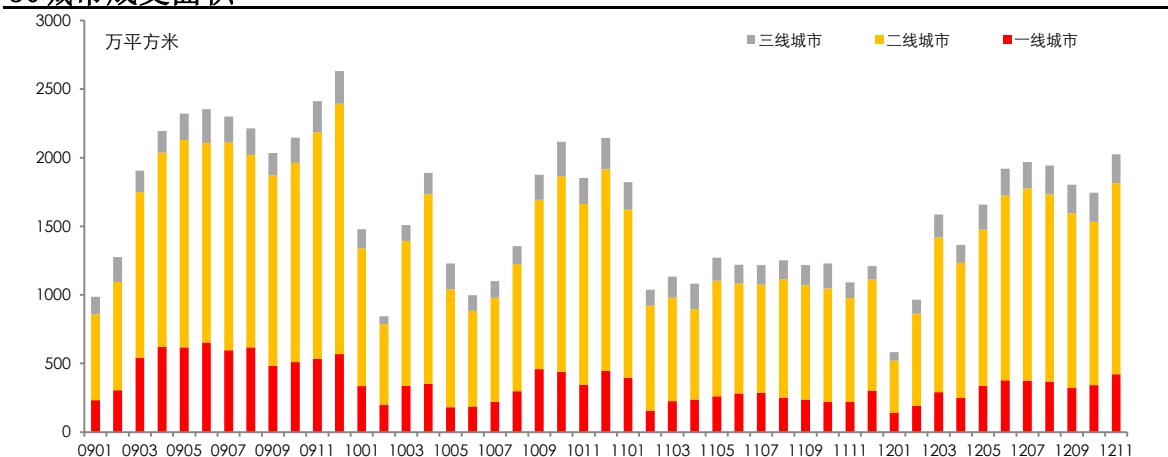


## 30城市成交面积



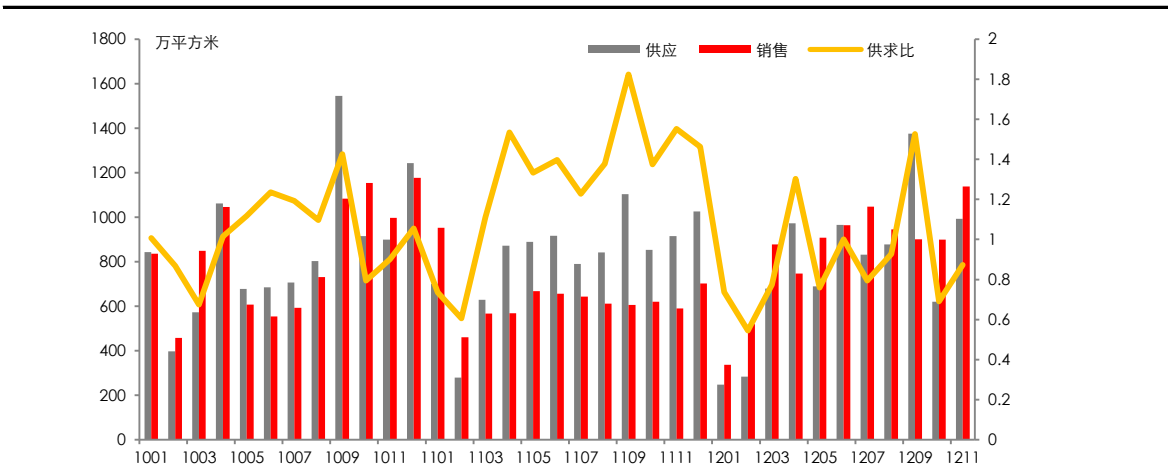
数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

## 30重点城市:成交大幅上扬 一线强劲发力

11月，中原监测的30个主要城市新房成交大幅上扬，总成交量为2025万平方米，环比上涨16.1%，同比增长85.44%。今年1-11月，30个城市的成交同比增长29.37%。11月的成交面积创造了今年以来的月度新高，同时已经全面超越了2011年全年的成交面积。

本月，一线、二线城市表现引人注目，分别较10月增长22.85%和17.16%，一线城市尤其突出，其中北京以环比上涨37.24%的成绩领跑，上海与深圳也有2成以上的增幅。二线城市中，成都与重庆增长强劲。而三线城市则基本维持上月水平，环比微降1.1%。

## 12个重点城市新建住宅供应成交对比图（2010.01-2012.11）



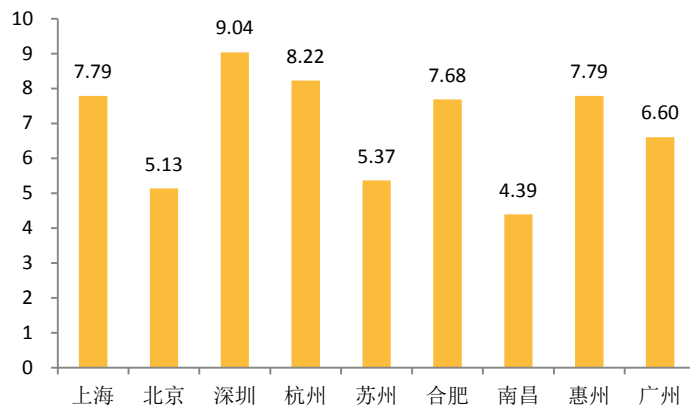
数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

## 各地供应：供应迅猛回升 供不应求缓解

在10月新增供应锐减的情况下，11月份新房市场的供应量迅猛回升，涨幅超过6成，为此番新建商品住宅成交创年内新高提供了保障。11月，在中原监测的12个重点城市中，北京、上海、广州、深圳、重庆、成都、武汉、福州、长沙供应面积都较10月有不同程度的增长，且涨幅均在2成以上。

由于新增供应与成交面积均出现大幅上涨，在11月住宅市场呈现出供求两旺的态势。本月，12个重点城市的总供求比为0.87，供不应求较10月得到缓解。其中厦门供不应求形势严峻，供求比例为0.05。总体来看，半数城市仍在供求均衡点（0.8-1.2）附近波动。

## 库存



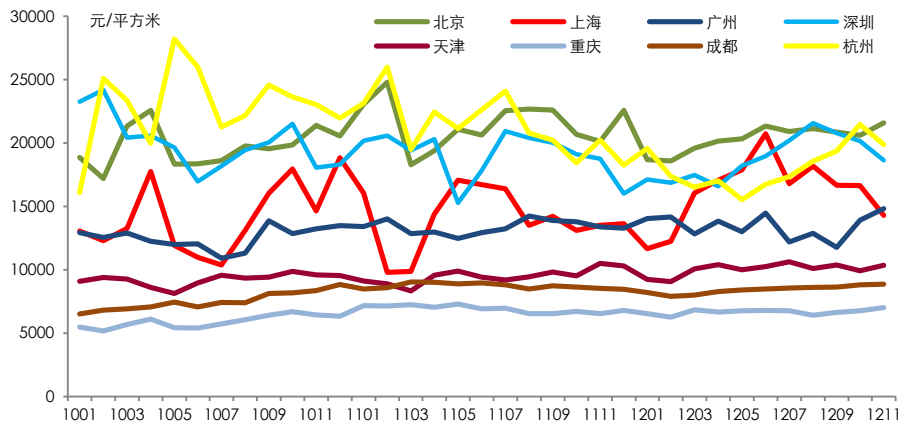
注：库存量、可售量指批准预售量。消化周期按照当前可售量和最近6个月的月平均销售量计算

数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

### 库存：库存维持高位 平均消化增速

11月，中原监测的9个主要城市住宅库存与上月基本持平，4935万平方米的可售面积环比微涨0.49%。多数城市库存消化周期没有明显变动。其中，深圳由上个月的7.81减缓至本月的9.04,主要原因是库存面积的放大。虽然近六个月的平均销售转好，但是可售面积的增加幅度远超销售，因此综合来看，深圳的库存消化速度减缓。按照这些城市最近半年月度平均成交水平计算，目前的库存平均需要6.7个月才能消化完毕，较10月略有增速。

## 住宅成交均价



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

### 住宅均价:均价主调上浮 成因城市各异

11月，中原监测的8个城市中有5个城市平均价格上升，3个城市平均价格下降。其中以北京均价上涨为代表，其主要是由于热销楼盘价格上浮和结构性（如120平米以上的三居室及以上户型成交比重增加、大、中户型适合改善居住和一步到位购房需求的产品和成交增多等）的双重影响。而以杭州为代表的均价下行城市则多是因为楼盘降价促销。