

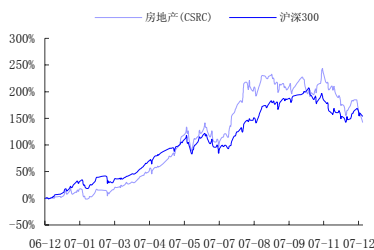
行业动态跟踪报告
房地产行业
重点城市销售跟踪分析

4月14日—4月20日

谨慎推荐

(维持评级)

2008年4月25日

行业周报
冷暖互现，分化明显
近一年收益率比较


资料来源：国信证券经济研究所

相关研究报告：

《抓住“保招万金”省心安心又开心》	07/07/18
《房贷新政难掩地产投资价值》	07/09/28
《“保招万金”仍将是市场强势品种》	07/10/09
《地产股新机会正在来临》	07/10/15
《主流公司持续高增长提升地产投资价值》	07/11/14
《新的经适房管理办法有利于房地产市场健康稳定的发展》	07/12/03
《第二套房以借款人家属为认定单位将强化房贷新政的执行力》	07/12/12
《销售量下降是对调控的正常反映》	07/12/18
《08年投资策略：挡不住的洪流》	07/12/21
《调控效应显现，一线城市房价趋稳》	08/01/21
《度过“寒冬”仍需时日》	08/03/11
《疯狂的2007年楼市》	08/03/19

房地产行业首席分析师：方焱

注册房地产估价师，注册会计师，工程师，12年房地产开发经验，8年证券研究经验，曾获首届(03年)《新财富》房地产行业最佳分析师。
 Email: fangyan@guosen.com.cn

房地产行业分析师：陈林

电话：0755-82130833-1843
 Email: chenlin@guosen.com.cn

房地产行业分析师：区瑞明

电话：0755-82130833-1853
 Email: ourm@guosen.com.cn

本周(4.14-4.20)，我们继续对京、津、深、沪、汉、渝六市的商品房销售数据进行跟踪、统计和分析，从一周的情况来看，六地的市场呈现明显分化，沪、渝、汉销量显著增长，重新露出回暖迹象，京、津表现平淡，深圳冷清、低迷：

● 北京：成交有所反弹，房价略有下跌

本周，北京新批住宅期房(含别墅、公寓)上市面积比上周增加55.1%。商品房网上签约面积比上周增加19.1%，其中住宅期房网上签约套数增加9.7%，网上签约面积增加0.3%，成交量在连续两周下滑后，本周有所反弹，但力度稍显不足。价格方面，外城区与上周基本持平，其余各区略有下跌。

● 天津：销量略有下滑，价格小幅上扬

天津商品住宅成交量本周略有下滑，成交999套，比上周减少1.3%，成交面积10.3万平方米，减少3.7%，除近郊四区外，各区的成交量均有所下降。商品住宅成交均价为7061元/平方米，环比上周略微上升4.1%。从各区情况看，商品住宅成交均价虽然各有涨跌，但大部分区域波幅不大

● 深圳：市况低迷，量价齐跌

本周，深圳供应继续大幅增加，新批套数比上周增加159.1%，面积增加90.2%。商品住宅成交量创下了六周以来的新低，总成交套数比上周减少17.0%；总成交面积减少19.0%；总成交金额减少27.0%。商品房成交均价比上周下跌10.6%，各区均在20000元/平方米以下。总体来看，本周深圳楼市表现——冷清、低迷。

● 上海：量价齐升，回暖迹象重现

上海本周商品住宅成交大幅增加，成交面积为较上周大增43.0%，成交套数较上周大增45.8%。本周上海各区商品住宅成交价格继续呈现出普涨态势，内环以内均价为30256元/平方米，比上周上涨1.5%，内外环间均价为13173元/平方米，比上周上涨2.3%，外环以外均价为6538元/平方米，比上周上涨1.5%。

● 武汉：成交量继续增长，房价小幅微升

武汉商品房成交量本周继续保持增长，成交11.1万平方米，较上周增加21.9%。商品房成交均价小幅微升，为5708元/平方米，比上周上涨1.4%。

● 重庆：供应回升，销售持续增长

本周，重庆新批商品房预售面积46.4万平方米，较上周增加79.5%，其中新批商品住宅预售面积34.3万平方米，比上周增加43.1%。销量持续增长，商品房成交面积达到近9周的最高水平，主城区共成交商品房2739套，环比增加4.5%，成交面积27.9万平方米，环比增加13.7%，成交均价为3446元，环比下跌14.7%。

重点城市销售数据分析

北京：供应持续增加，成交有所反弹，房价略有下跌

本周（4.14-4.20），北京共有 12 个项目批准入市，其中 7 个住宅、2 个别墅、1 个公寓、1 个综合、1 个工业项目。主要分布在朝阳、昌平、顺义、海淀、房山和通州 6 个区，住宅期房（含别墅、公寓）的供应持续大幅增加，新批上市面积比上周增加了 55.1%。

成交有所反弹，期房网上签约 1489 套，环比上周增加 12.9%，成交面积 16.7 万平方米，环比增加 19.1%；其中住宅期房网上签约 1090 套，环比增加 9.7%，签约面积 12.4 万平方米，环比增加 0.3%。**成交量在连续两周下滑后，本周出现一定反弹。**

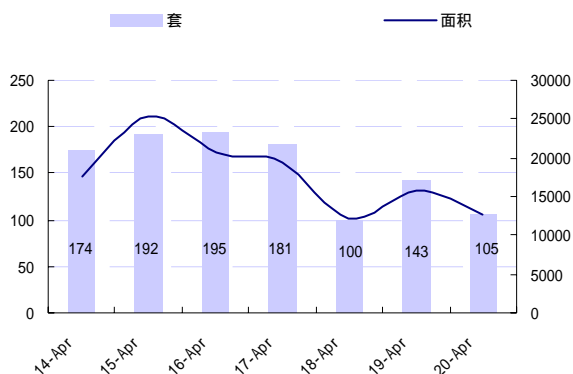
表 1：北京商品房供求状况

	新批准项目(个)					商品住宅(含别墅)新批准上市				住宅期房成交量			
	住宅(含别墅)	公寓	综合	工业	其他	套	环比增长	面积(M ²)	环比增长	套	环比增长	面积(M ²)	环比增长
2.25—3.2	5	0	2	0	1	1601	1425.0%	140900	749.0%	1026	46.0%	117700	52.0%
3.3—3.9	4	1	5	0	1	1786	11.6%	182000	29.0%	1070	4.3%	114200	↓3.0%
3.10—3.16	5	2	1	1	0	938	↓47.5%	208536	14.6%	1071	0.1%	124200	8.8%
3.17—3.23	6	0	0	0	0	563	↓40.0%	56200	↓73.0%	1376	28.5%	192138	54.7%
3.24—3.30	5	0	1	0	0	1239	120.1%	170506	203.0%	1699	23.5%	204400	6.4%
3.31—4.6	2	3	1	0	1	387	↓69.0%	68682	↓60.0%	1077	↓37.0%	125100	↓39.0%
4.7—4.13	13	2	1	0	0	1563	303.9%	255252	271.6%	994	↓7.7%	123600	↓1.2%
4.14—4.20	10	0	1	1	0	3501	124.0%	395999	55.1%	1090	9.7%	123900	0.3%

数据来源：北京市房地产交易管理网，国信证券经济研究所

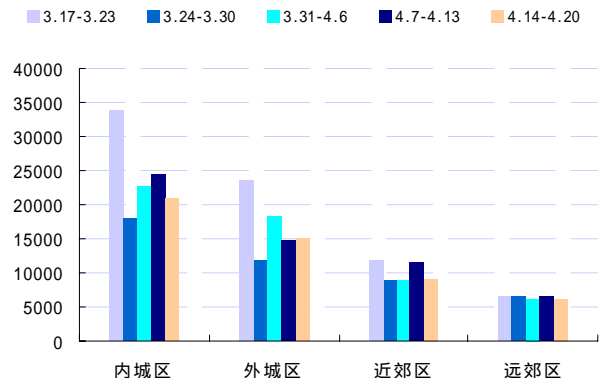
价格方面，外城区价格与上周基本持平，其余地区有所下跌：外城区 14979 元/平方米，环比上涨 0.9%；内城区为 20976 元/平方米，环比下跌 13.7%；近郊 9036 元/平方米，环比下跌 21.2%；远郊 6189 元/平方米，环比下跌 4.7%。

图 1 北京 4.14—4.20 日住宅期房网上签约量 套, M²



数据来源：北京市房地产交易管理网，国信证券经济研究所

图 2 北京近 5 周区域住宅期房均价 单位 元/M²



数据来源：北京市房地产交易管理网，国信证券经济研究所

天津：销量略有下滑，价格小幅扬升

天津商品住宅成交量本周略有下滑，成交 999 套，比上周减少 1.3%，成交面积 10.3 万平方米，减少 3.7%，除近郊四区外，各区的成交量均有所下降。

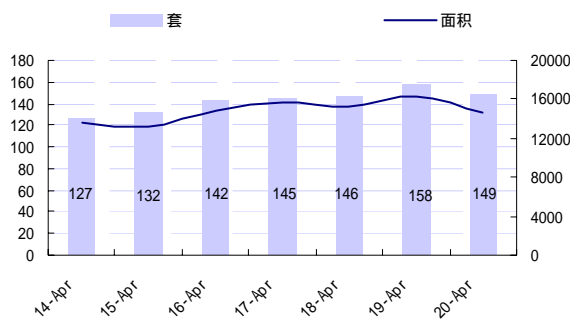
表 2：天津商品住宅销售状况

	商品住宅成交量				商品住宅销售价格	
	套	环比增长	面积(万 M ²)	环比增长	价格(元/M ²)	环比增长
2.25—3.2	860	36.1%	9.2	28.9%	7011	↓9.1%
3.3—3.9	880	2.3%	10.3	11.3%	7791	11.1%
3.10—3.16	1065	21.0%	11.4	10.9%	6312	↓19.0%
3.17—3.23	1290	21.1%	13.8	20.8%	6853	8.6%
3.24—3.30	1386	7.4%	14.1	2.5%	7046	2.8%
3.31—4.6	968	↓30.2%	9.8	↓30.8%	6803	↓3.5%
4.7—4.13	1012	4.6%	10.7	9.9%	6785	↓0.3%
4.14—4.20	999	↓1.3%	10.3	↓3.7%	7061	4.1%

数据来源：天津国土资源与房屋管理局，国信证券经济研究所

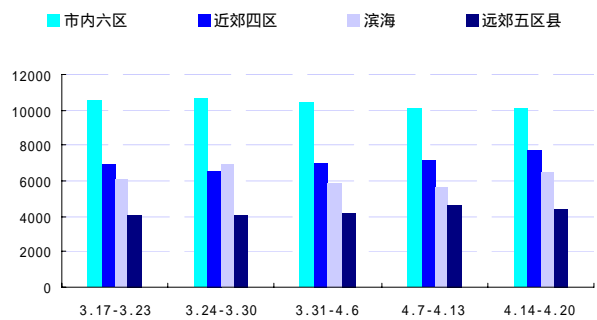
本周，天津商品住宅成交均价为 7061 元/平方米，环比上周略微上升 4.1%。从各区情况看，商品住宅成交均价虽然各有涨跌，但大部分区域波幅不大。

图 3 天津 4.14—4.20 日商品住宅销售状况 套, M²



数据来源：天津国土资源与房屋管理局，国信证券经济研究所

图 4 天津近 5 周各区域商品住宅均价 单位 元/M²



数据来源：天津国土资源与房屋管理局，国信证券经济研究所

深圳：供应继续大增，市况低迷、量价齐跌

本周，深圳供应继续大幅增加，共有 5 个新盘、1943 套/11.0 万平方米住宅入市，新批套数比上周增加 159.1%，面积增加 90.2%。

表 3：本周深圳新开盘入市项目

项目	所属区域	拟售价格(元/M ²)	开盘日期
鸿荣源禧园	宝安	9000(毛坯)	4月19日
海语西湾花园	宝安	7088(毛坯)	4月20日
金地梅陇镇	宝安	12000(精装修)	4月19日
万科城	龙岗	12500(精装修)	4月19日
水木澜山居	福田	16500(毛坯)	4月20日

数据来源：深圳国土资源与房产管理局，国信证券经济研究所

深圳商品住宅成交量创下了六周以来的新低，总成交套数为 493 套，比上周减少 17.0%；总成交面积 4.2 万平方米，减少 19.0%；总成交金额 5.1 亿元，减少 27.0%。

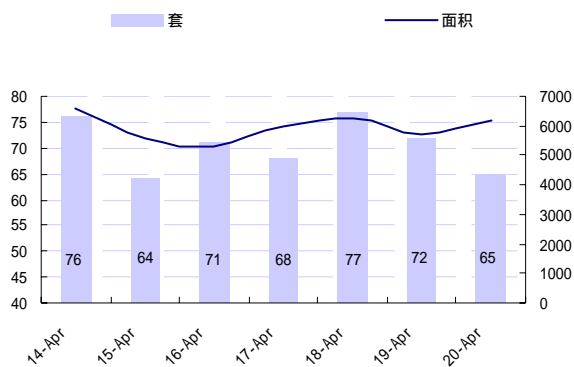
表 4：深圳商品房供求状况

	新开盘供应量				成交量						商品房成交均价 (元/MP)		
	套	环比增长	面积 (MP)	环比增长	套	环比增长	面积 (MP)	环比增长	总金额 (亿元)	环比增长	套均面积 (MP)	均价	环比增长
2.25—3.2	578	↓66%	48800	—	312	↓7%	30000	5%	4.65	12.1%	96	14883	7.6%
3.3—3.9	991	73%	110300	126%	394	26%	36000	20%	4.81	3.4%	91	13000	↓12.7%
3.10—3.16	1593	61%	214800	95%	849	116%	77500	115%	9.51	97.8%	91	12269	↓5.6%
3.17—3.23	735	↓54%	55600	↓74%	1051	24%	109737	42%	13.67	43.7%	104	12454	1.5%
3.24—3.30	120	↓84%	17600	↓68%	884	↓16%	86037	↓22%	10.45	↓23.5%	97	12150	↓2.4%
3.31—4.6	276	130%	17300	↓2%	591	↓33%	52600	↓39%	6.41	↓38.7%	89	12189	0.3%
4.7—4.13	750	172%	57900	235%	594	1%	51100	↓3%	6.98	8.96%	86	13672	12.2%
4.14—4.20	1943	160%	110100	90%	493	↓17%	41600	↓19%	5.09	↓27%	84	12223	↓10.6%

数据来源：深圳国土资源与房产管理局，国信证券经济研究所

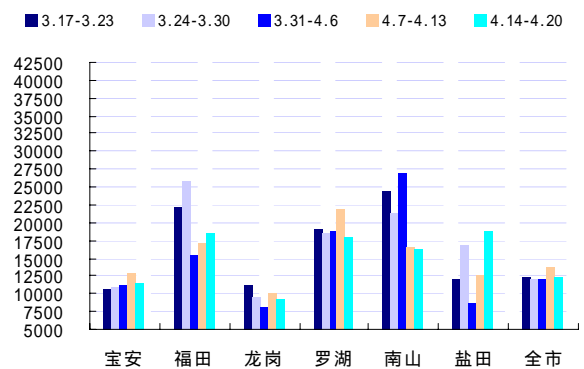
深圳商品房成交均价 12223 元/平方米，环比上周下跌 10.6%。分区来看，本周各区均价都在 20000 元/平方米以下。总体来看，本周深圳楼市量、价齐跌，市况仍然低迷。

图 5 深圳 4.14—4.20 日商品住宅销量 单位：套，M²



数据来源：深圳国土资源与房产管理局，国信证券经济研究所

图 6：深圳近 5 周各区商品住宅均价 单位：元/M²



数据来源：深圳国土资源与房产管理局，国信证券经济研究所

上海：量价齐升，回暖迹象重现

表 5：上海商品住宅销售状况

	商品住宅成交量				商品住宅销售价格	
	套	环比增长	面积 (万 MP)	环比增长	价格 (元/MP)	环比增长
2.25—3.2	2977	8.0%	29.2	10.4%	8043	9.28%
3.3—3.9	3158	6.1%	31.5	7.7%	8041	↓0.02%
3.10—3.16	3662	16.0%	37.5	18.9%	7610	↓5.36%
3.17—3.23	4703	28.4%	47.7	27.4%	7615	0.07%
3.24—3.30	4938	5.0%	51.4	7.8%	8159	7.15%
3.31—4.6	2369	↓52.0%	25.3	↓50.9%	9846	20.68%
4.7—4.13	2438	2.9%	25.5	0.9%	10373	5.36%
4.14—4.20	3554	45.8%	36.5	43.0%	—	—

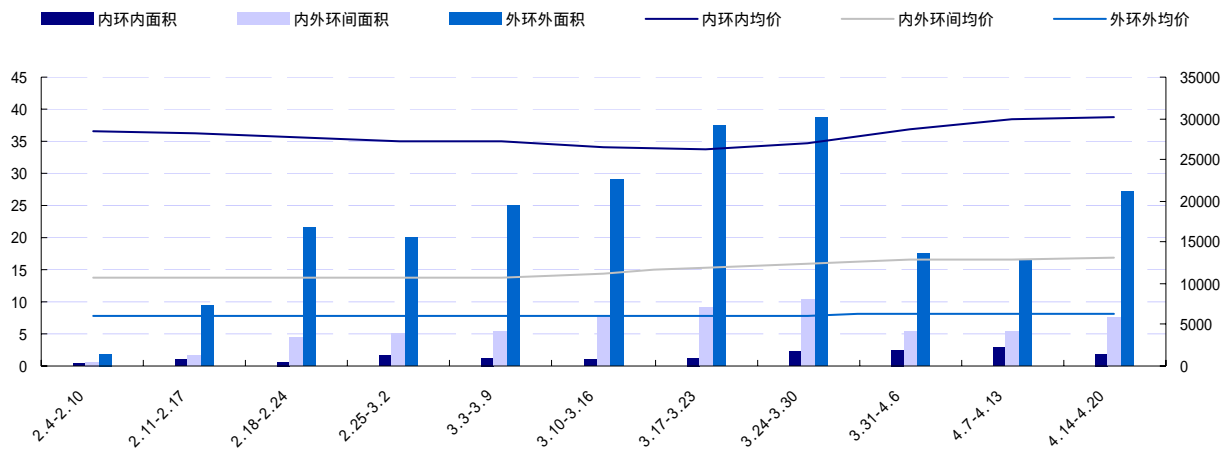
数据来源：上海网上房地产，国信证券经济研究所

本周，上海商品住宅成交大幅增加，成交面积为 36.5 万平方米，较上周增加 43.0%，成交套数为 3554 套，较上周大增 45.8%。

本周上海各区商品住宅成交价格继续呈现出普涨态势，内环以内均价为 30256 元/平方米，比上周上涨 1.5%，内外环间均价为 13173 元/平方米，比上周上涨 2.3%，外环以外均价为 6538 元/平方米，比上周上涨 1.5%。

图 7：上海住宅环间成交量与均价

(左)万M², (右)元/M²



数据来源：上海网上房地产，国信证券经济研究所

武汉：成交量持续增长，房价小幅微升

本周，武汉商品房成交量继续保持增长，成交 11.1 万平方米，较上周增加 21.9%。商品房成交均价小幅微升，为 5708 元/平方米，比上周上涨 1.4%。

表 6：武汉商品住宅供求状况

	新批预售商品住宅				商品房成交量				商品房均价 (元/MP)	
	套	环比增长	面积 (MP)	环比增长	套	环比增长	面积 (MP)	环比增长	均价	环比增长
2.25—3.2	—	—	14000	—	1214	48%	125400	62.2%	4732	↓7.9%
3.3—3.9	2680	—	373300	2635%	967	↓34.3%	90700	↓27.7%	5637	19.1%
3.10—3.16	1684	↓37%	204500	↓45.0%	1238	28%	119000	31.2%	4789	↓15.0%
3.17—3.23	2293	36%	244200	19.4%	1177	↓4.9%	138600	23.9%	4691	↓2.03%
3.24—3.30	95	↓95.9%	15900	↓93.5%	975	↓17.2%	110900	↓20.0%	5167	10.2%
3.31—4.6	1194	↓1156.8%	92300	↓481.0%	581	↓40.4%	55900	↓50.0%	5750	11.3%
4.7—4.13	—	—	—	—	1065	83%	90800	62.4%	5628	↓2.1%
4.14—4.20	2519	—	332300	364.5%	1040	↓2.4%	110700	21.9%	5708	1.4%

数据来源：武汉市房产管理局，国信证券经济研究所

重庆：供应回升，销量持续增长

本周，重庆新批商品房预售面积 46.4 万平方米，较上周增加 79.5%，其中新批商品住宅预售面积 34.3 万平方米，比上周增加 43.1%。

销量持续增长，商品房成交面积达到近 9 周的最高水平。主城区共成交商品房 2739 套，环比增加 4.5%，成交面积 27.9 万平方米，环比增加 13.7%；成交均价为 3446 元，环比下跌 14.7%。

表 7：重庆商品住宅供求状况

	新批预售商品住宅		商品房成交量		商品房均价 (元/MP)			
	面积 (MP)	环比增长	套	环比增长	面积 (MP)	环比增长	均价	环比增长
2.25—3.2	62800	785%	2205	↓26.7%	194100	↓16.8%	4085	↓0.1%
3.3—3.9	74800	19%	1898	↓13.9%	177500	↓8.6%	4250	4.0%
3.10—3.16	227300	204%	1640	↓13.6%	162300	↓8.7%	3856	↓9.3%
3.17—3.23	382900	68.46%	2375	44.8%	233400	43.8%	3867	0.3%
3.24—3.30	252200	↓16.8%	2168	↓8.7%	201300	↓13.8%	4317	11.6%
3.31—4.6	295000	16.97%	1961	↓9.55%	182500	↓9.34%	4239	↓1.8%
4.7—4.13	239800	↓12.41%	2620	33.6%	245200	34.4%	4040	↓4.7%
4.14—4.20	343200	43.1%	2739	4.5%	278800	13.7%	3446	↓14.7%

数据来源：重庆网上房地产，国信证券经济研究所

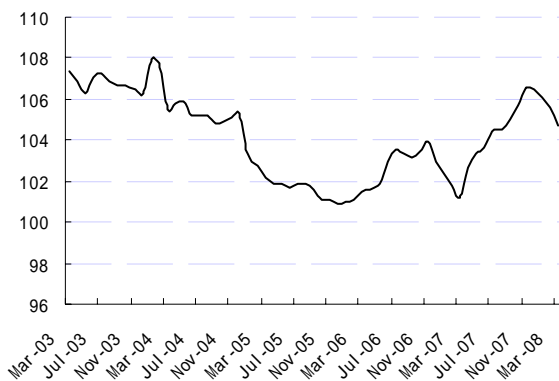
本周重大事项点评及政策回顾

国家统计局及发改委公布 3 月份国房景气指数仍处高位、房价总体仍在上涨，我们认为：有助消弭悲观气氛

4月18日，国家统计局公布了3月份国房景气指数为104.72，比2月份回落0.83点，同比上升3.50点，其中，一季度房地产开发投资额、到位资金（含国内贷款、自筹资金）、土地开发面积及房屋施工面积均同比大幅增长，商品房空置面积也同比有所下降；发改委公布了3月份全国70个大中城市房屋销售价格指数，同比上涨10.7%，涨幅比2月低0.2个百分点；环比上涨0.3%，涨幅比2月高0.1个百分点。数据显示，行业景气仍处高位，房价虽然在不同地区间呈现环比涨跌互现态势，但从全国范围来看，总体上仍保持着小幅稳定上扬的局面。

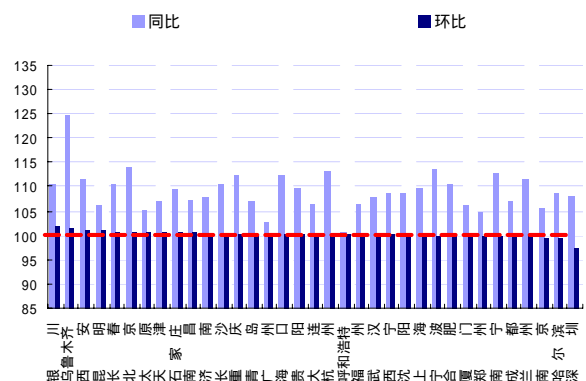
我们认为：一、政府去年推出的一系列房地产宏观调控政策，其成效开始在今年一季度显现，宏观调控对抑制房价“疯涨”作用明显，其目的是为了行业更加健康、有序的发展，并非要打压房地产行业，行业景气虽环比2月份有微幅的回落，但仍达到了104.72的高位，表明行业仍处于高位景气当中；二、国家统计局和发改委的数据由于是抽样调查的统计数据，或许并不能全面反映房价的真实状况，但其反映的趋势应该是准确的，最近2周，房地产股票出现了较大幅度的下跌，市场一度弥漫着悲观的气氛，本次公布的数据将在一定程度上有助于消弭这种气氛。

图 8：国房景气指数走势



数据来源：国家统计局，国信证券经济研究所

图 9：35 大中城市 3 月份房屋销售价格指数



数据来源：国家统计局，国信证券经济研究所

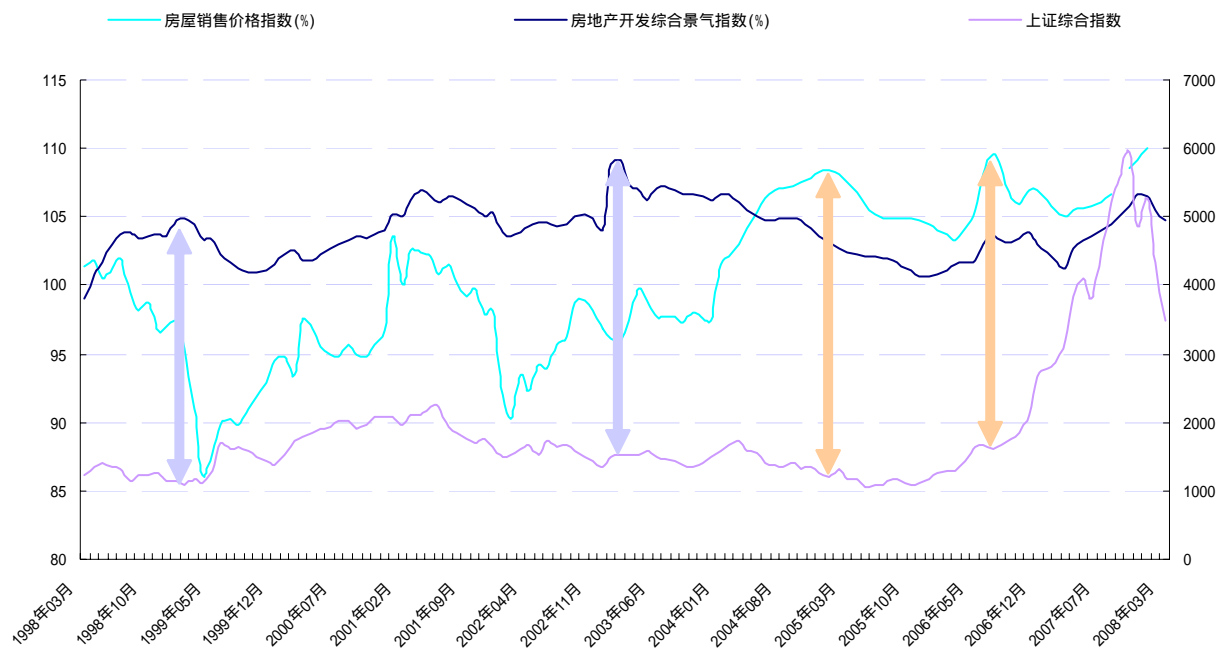
发改委报告指二季度房价上涨压力大，基本符合我们前期对未来房价走势的判断，但我们认为其逻辑是错误的。

4月22日，国家发改委发布一季度房地产市场形势分析报告，报告指出，近期股票市场大幅调整，大量资金逃离股市，在投资渠道狭窄和通货膨胀率居高不下的情况下，这些资金很可能选择再次进入房地产市场，从而拉动房价继续走

高。报告认为，2 季度房价上涨压力加大，全国房价整体将保持温和上涨趋势。报告透露，今年一季度，由于土地交易价格明显上升及住房开发和交易成本增加，使得房地产开发交易成本持续攀升，将在未来进一步推高房价。报告指出，国家正在进一步落实三项措施防止房价过快上涨：一、着力解决低收入家庭住房困难，建立健全住房保障制度；二、调整居住用地结构，加大供应，合理引导住房需求，严格控制第二套住房的信贷政策，抑制不合理住房需求；三、加强房地产市场监管，合理引导正确的舆论导向。

我们认为：一、我们在过往的报告中，曾多次阐述——由于刚性需求巨大、供应偏紧格局难以改善、成本上升等因素，商品房价格未来仍将保持上升态势，调控只是使得上升的步伐有所放缓而已，我们在前期的报告中，还判断一些一线城市的房价在未来或有报复性上涨的可能；二、发改委作为制定和实施宏观调控政策的主要部门，发布该报告无疑具有自我警示意味，表明未来以遏止房价“疯涨”为目的的调控将不会放松；三、报告中提出的三条措施，我们在过往的报告中亦有相关点评——**住房保障政策的落实，会拉低房屋的均价，但对商品房的价格影响不大**，另外保障类住房建设资金缺口仍然较大，其中一部分资金来源于土地出让金收益，而近期土地频频流拍，将影响保障类住房建设资金的落实；四、对报告认为逃离股市的资金可能选择进入房地产市场拉动房价走高，我们判断或有这种可能（见图 10），在 2003—2005 年，股市低迷的时候，温州、山西炒房团就曾经肆虐华东、华北和环渤海湾地区，但我们认为——如果股市跌幅过深，亿万股民的财富急剧缩水、股市也将丧失直接融资的功能，从而对包括房地产行业在内的实体经济造成严重创伤，房价届时不仅失去上涨的基础条件，甚至会走向崩盘。

图 10：近 10 年国房景气指数和上证综合指数



数据来源：上海网上房地产，国信证券经济研究所

国信证券投资评级：		
类别	级别	定义
股票 投资评级	推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 20%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	预计 6 个月内，股价表现介于市场指数±10%之间
	回避	预计 6 个月内，股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 10%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 5%-10%之间
	中性	预计 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±5%之间
	回避	预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上

免责条款：

本报告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，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。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所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归国信证券所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。

国信证券经济研究所

经济研究所所长 传播与文化、社会服务业首席分析师 廖绪发	副所长 姚鸿斌	副所长、石油化工行业首席分析师 李晨
副所长、首席金融工程分析师 葛新元	首席经济顾问 杨建龙	钢铁有色金属行业首席分析师 郑东
IT行业首席分析师 肖利娟	首席策略分析师 汤小生	交通运输行业首席分析师 唐建华
造纸行业首席分析师 李世新	房地产行业首席分析师 方焱	汽车与汽配行业首席分析师 赵雪桂
金融行业首席分析师 朱琰	电力设备行业首席分析师 彭继忠	批发和零售贸易行业首席分析师 胡鸿轲
纺织品与服装行业首席分析师 高芳敏	基础化工行业首席分析师 邱伟	医药行业首席分析师 贺平鸽
家电行业首席分析师 王念春	通信行业首席分析师 严平	电力行业资深分析师 徐颖真
建筑与建材行业资深分析师 杨昕	有色金属行业资深分析师 黄安乐	煤炭行业分析师 杨立宏
机械行业分析师 郑国	医药行业分析师 丁丹	石油化工行业分析师 傅惟寿
机械行业分析师 余爱斌	汽车与汽配行业分析师 李君	纺织品与服装行业分析师 方军平
IT行业分析师 王俊峰	房地产行业分析师 陈林	基础化工行业分析师 陈爱华
农业与食品饮料行业分析师 黄茂	金融行业分析师 黄飙	金融行业分析师 武建刚
固定收益分析师 皮敏	宏观经济分析师 林松立	宏观经济分析师 任泽平
策略分析师 王军清	策略分析师 崔嵘	

国信证券经济研究所机构销售部

上海机构销售部负责人 (021) 68864592 shengjp@guosen.com.cn	盛建平 北京机构销售部销售副总监 (010) 82252615 wangxj@guosen.com.cn	王晓健 深圳机构销售部总经理 (0755) 82133147 wangcs@guosen.com.cn	万成水
上海机构销售部高级销售经理 (021) 68866025 maxd@guosen.com.cn	马小丹 北京机构销售部销售副总监 (010) 82252236 wanglf@guosen.com.cn	王立法 深圳机构销售部销售副总监 (0755) 82130680 liuqin@guosen.com.cn	刘钦
上海机构销售部销售经理 (021) 68866205 zhengyi@guosen.com.cn	郑毅 北京机构销售部高级销售经理 (010) 82259782 tancy@guosen.com.cn	谭春元 深圳机构销售部销售副总监 (0755) 82130818 liuyh@guosen.com.cn	刘宇华
		深圳机构销售部销售经理 (0755) 82133148 shaoyf@guosen.com.cn	邵燕芳