

[2009. 2. 2]

春节黄金周，成交量同比上升

——房地产 2 月第 1 周周报

✍ 周户

☎ 86-10-5836 2768

✉ zhouhu@bhq.com

- 核心观点:
- 跟踪重点城市商品房成交状况
 - 关注库存消化周期，判断市场趋势
 - 关注产品供给结构，判断市场趋势

投资要点:

● 整体来看:

◆ 春节期间，七座城市商品房成交量合计同比上涨 85.1%。春节黄金周期间（除夕至正月初六），在可以统计同比增长率的 7 座城市中，除北京 08、09 年均没有成交外，其他 6 座城市均出现同比上涨。由于商品房成交到数据公布存在时滞，因此以上数据只能部分显示春节期间成交状况。

◆ 受春节影响，本周成交量同比及环比均下降。受春节因素的影响，12 座城市总体成交量，本周环比下降 89.51%，较上上周（1.12-1.18）环比下降 94.5%。由于 09 年春节早于 08 年，因此，本周，可以统计同比增长率的 7 座城市均出现了同比下降，而环比来看，环渤海地区下降 94.58%，长三角地区下降 91.97%，珠三角区域下降 79.41%，其他区域下降 86.87%。另外，推盘速度有所下降，长沙和重庆均没有新盘推出。

◆ 小户型主导市场，成交套均面积上升。除武汉外，11 个城市本周成交套均面积为 102.64 平方米，较上周上升 3.09 平方米，较上上周上升 4.84 平方米。12 个城市中，深圳，上海，北京和重庆市场成交套均面积继续在 100 以下，南京、福州和武汉本周以小户型为主，另外 5 个城市都在 100 以上。

◆ 受成交面积大幅回落的影响，库存去化周期大幅上升。

● 未来趋势:

新增贷款将维持高位，流动性充裕。政策利好于地产仍将持续，宏观经济预期相对好转。而流动性的反转以及房地产市场 3-5 月份的回暖必将引领资产为王时代的来临。09 年资源整合能力强的公司，在资产为王的时代，价值凸显。买入万科和保利地产。

子行业评级

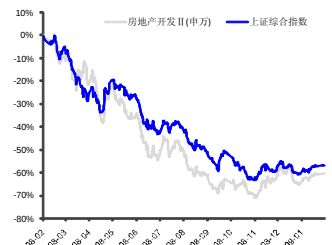
房地产开发

看好

推荐公司

万科 A
招商地产
保利地产
金地集团

买入
买入
买入
买入



目录

➤ 春节黄金周期间，七城市商品房成交面积合计同比上涨 85.1%.....	4
表 1: 春节黄金周期间，各城市房地产市场运行情况 分析	4
➤ 北京：成交量连续三周回落.....	5
表 2: 本周（1.26-2.1）北京住宅市场运行情况	5
图 1: 07 年 4 月以来北京期房住宅签约面积.....	5
图 2: 北京期房住宅库存去化速度	5
图 3: 北京住宅市场活跃程度	6
➤ 天津：成交量连续两周下降，成交价下降	6
表 3: 本周（1.26-2.1）天津商品房市场运行情况	6
图 4: 07 年 4 月以来住宅成交面积及成交套均面积.....	6
图 5: 07 年 4 月以来天津住宅成交均价.....	7
➤ 青岛：成交量连续四周回落.....	7
表 4: 本周（1.26-2.1）青岛住宅市场运行情况	7
图 6: 08 年 7 月以来住宅成交面积及套均面积.....	7
图 7: 青岛住宅库存去化速度	7
➤ 上海：推盘量大于成交量，小户型主导市场.....	7
表 5: 本周（1.26-2.1）上海住宅市场运行情况	7
图 8: 上海住宅成交面积及成交套均面积	8
图 9: 上海住宅供求量及面积结构对比	8
➤ 杭州：成交量连续三周回落，成交套均面积偏大.....	8
表 6: 本周（1.26-2.1）杭州商品房市场运行情况	8
图 10: 杭州商品房成交面积及成交套均面积	9
图 11: 杭州商品房成交均价	9
图 12: 07 年 4 月以来商品房市场活跃程度.....	9
➤ 南京：成交量连续两周回落，小户型主导市场	10
表 7: 本周（1.26-2.1）南京住宅市场运行情况	10
图 13: 07 年 9 月以来南京住宅成交面积及套均面积.....	10
图 14: 南京住宅库存消化周期	10
图 15: 南京住宅市场活跃程度	11
➤ 苏州：成交量连续五周回落，成交套均面积提升	11
表 8: 本周（1.26-2.1）苏州住宅市场运行情况	11
图 16: 08 年 7 月以来苏州住宅成交面积及套均面积.....	11
图 17: 苏州商品房库存消化速度	12
图 18: 苏州住宅成交均价	12
➤ 深圳：成交量连续三周回落，小户型主导市场	12
表 9: 本周（1.26-2.1）深圳商品房市场运行情况	12
图 19: 07 年以来深圳商品房成交面积及套均面积.....	12
图 20: 深圳商品房库存消化速度	13
图 21: 深圳商品房成交均价	13
➤ 福州：成交面积连续三周回落，小户型主导市场.....	13

表 10: 本周 (1.26-2.1) 福州住宅市场运行情况	13
图 22: 08 年 7 月以来住宅成交面积及套均面积	14
图 23: 福州住宅成交均价	14
➤长沙: 没有新盘推出, 成交量连续三周回落	14
表 11: 本周 (1.26-2.1) 长沙住宅市场运行情况	14
图 24: 08 年 6 月以来住宅成交面积及套均面积	14
图 25: 长沙住宅成交均价	14
图 26: 08 年 6 月以来长沙住宅市场供求对比	14
➤武汉: 成交量连续三周回落, 成交价同比上涨	15
表 12: 本周 (1.26-2.1) 武汉商品房市场运行情况	15
图 27: 07 年 6 月以来商品房成交面积及套均面积	15
图 28: 武汉商品房成交均价	15
➤重庆: 小户型主导市场, 没有新盘推出	15
表 13: 本周 (1.26-2.1) 重庆住宅市场运行情况	15
图 29: 08 年 3 月以来住宅成交面积及套均面积	15
图 30: 重庆住宅成交均价	15
图 31: 重庆商品房库存消化周期	16
图 32: 重庆住宅供求量对比	16

► 春节黄金周期间，七城市商品房成交面积合计同比上涨 85.1%

表 1: 春节黄金周期间，各城市房地产市场运行情况分析 平方米，元/平方米，套，%

北京	期房签约套数	期房签约面积	期房住宅签约套数	期房住宅签约面积	成交面积同比增长率	成交套数同比增长率
08 年春节	0	0	0	0	----	----
09 年春节	0	0	0	0	0	0
武汉	成交套数	成交面积	成交均价	成交均价同比增长率	成交面积同比增长率	成交套数同比增长率
08 年春节	1	42.38	6309.58	----	----	----
09 年春节	2	184.98	5228.13	-17.14	336.48	100
上海	新开盘套数	新开盘面积	商品房预售套数	商品房预售面积	成交面积同比增长率	成交套数同比增长率
08 年春节	657	64668.23	47	4700	----	----
09 年春节	83	15733.87	88	7800	65.96	87.23
杭州	预定套数	预定面积	预售套数	预售面积	成交面积同比增长率	成交套数同比增长率
08 年春节	14	0	4	----	----	----
09 年春节	12	2010	13	----	----	225
南京	住宅认购套数	住宅成交套数	住宅成交面积	成交面积同比增长率	成交套数同比增长率	认购套数同比增长率
08 年春节	30	0	0	----	----	----
09 年春节	88	0	0	0	0	193.33
天津	成交套数	成交面积	成交均价	成交金额	成交面积同比增长率	成交套数同比增长率
08 年春节	0	0	0	0	----	----
09 年春节	9	1067.60	5594.00	597.22	----	----
深圳	成交套数	成交面积	成交均价	成交均价同比增长率	成交面积同比增长率	成交套数同比增长率
08 年春节	19	1072	14832.09	----	----	----
09 年春节	20	1710	9947.37	-32.93	59.51	5.26
合计	成交套数	成交面积	成交均价	成交金额	成交面积同比增长率	成交套数同比增长率
08 年春节	71	5814.38	----	----	----	----
09 年春节	132	10762.58	----	----	85.10	85.92

注：1. 春节黄金周指除夕至正月初六，七天。

2. 由于商品房成交到数据公布存在时滞，因此以上数据只能部分显示春节期间成交状况。

3. 以上数据，除南京为住宅外，其他城市均为商品房。

数据来源：各城市房管局，渤海证券研究所

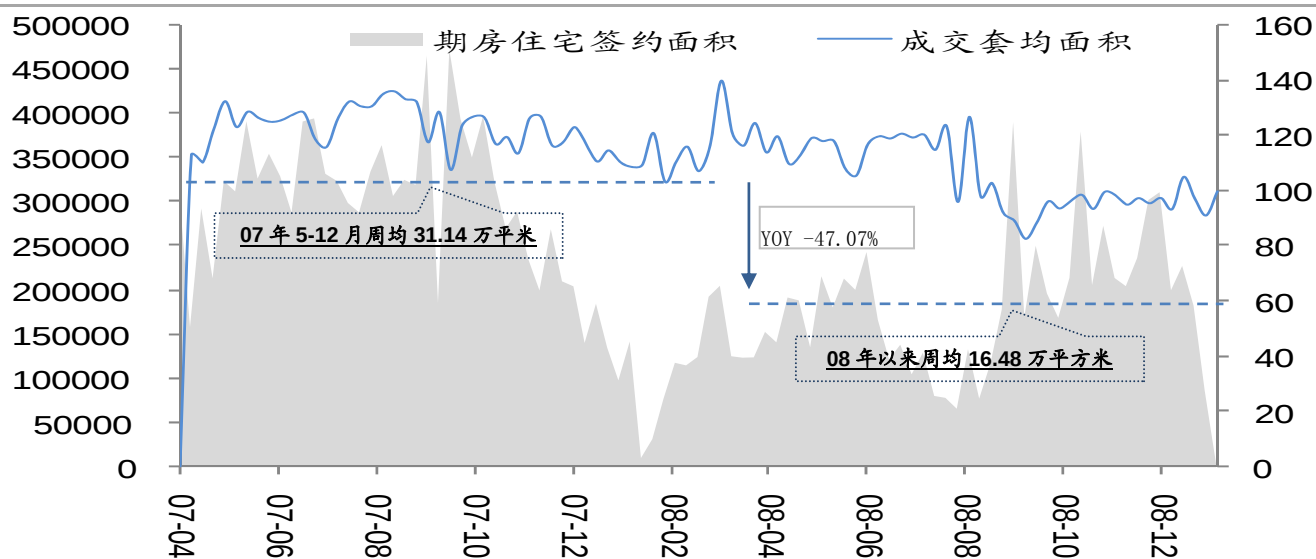
► 北京：成交量连续三周回落

表 2：本周（1.26-2.1）北京住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交套数	37	-97.15	-95.72
成交面积	3839	-97.29	-95.54
库存去化周期	3427.41	4743.96	2158.59
市场活跃度	8.00	-58.99	0.00

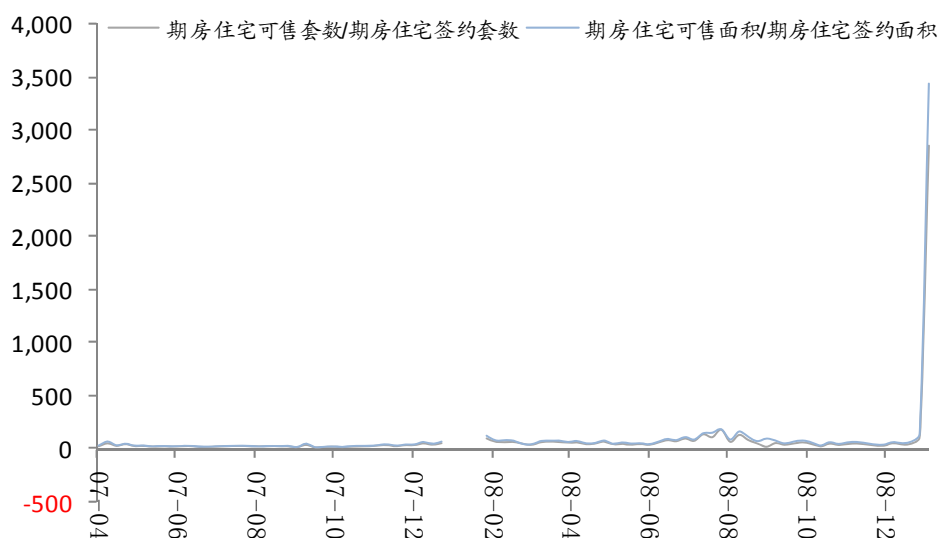
数据来源：渤海证券研究所

图 1：07 年 4 月以来北京期房住宅签约面积（平方米）



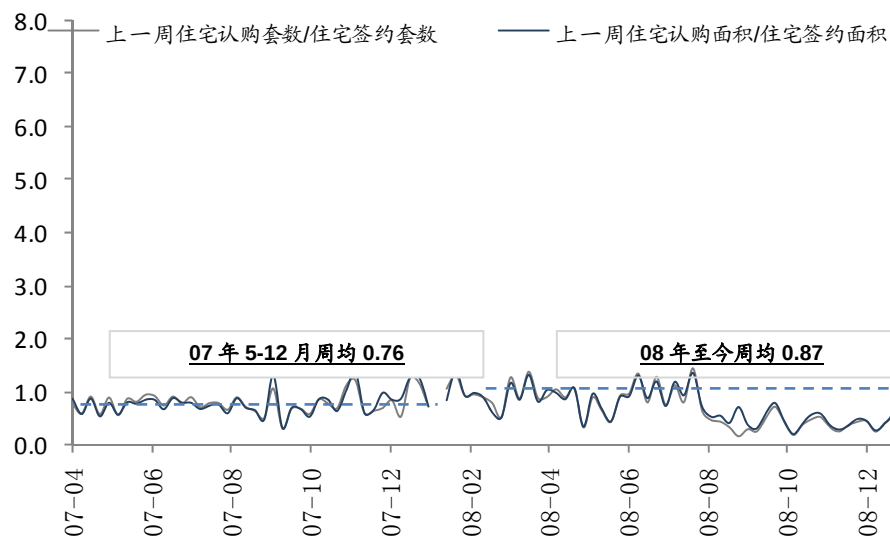
数据来源：北京房地产管理交易网，渤海证券研究所

图 2：北京期房住宅库存去化速度（周）



数据来源：北京房地产管理交易网，渤海证券研究所

图 3: 北京住宅市场活跃程度



数据来源: 北京房地产管理交易网, 渤海证券研究所

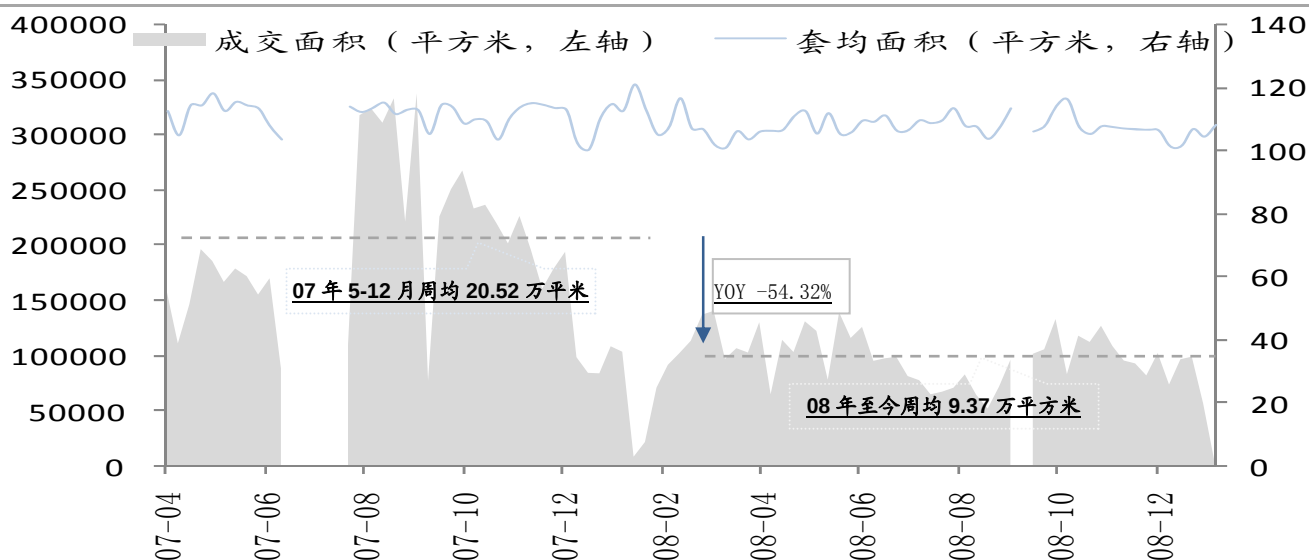
► 天津: 成交量连续两周下降, 成交价下降

表 3: 本周 (1.26-2.1) 天津商品房市场运行情况

(套, 平方米, 元/平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交套数	44	-96.21	-93.31
成交面积	4749.1	-96.39	-93.34
成交均价	5933.54	-23.17	-24.99

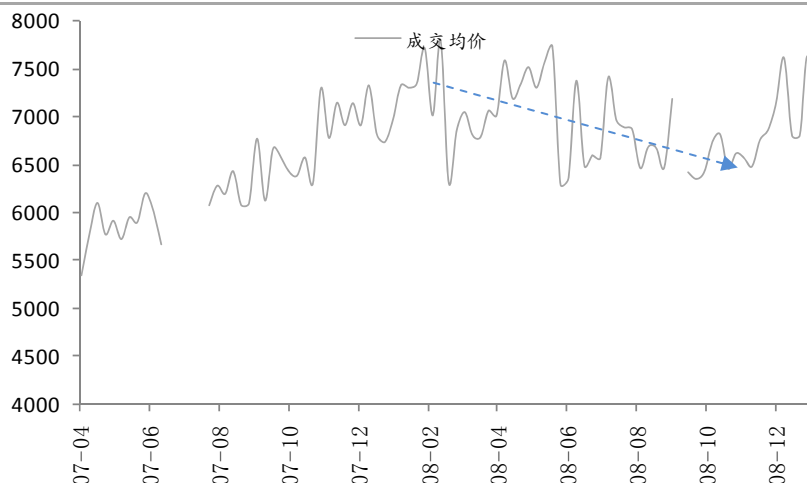
数据来源: 渤海证券研究所

图 4: 07 年 4 月以来住宅成交面积及成交套均面积 (平方米)



数据来源: 天津国土资源和房屋管理局, 渤海证券研究所

图 5: 07 年 4 月以来天津住宅成交均价 (元/平方米)



数据来源: 天津国土资源和房屋管理局, 渤海证券研究所

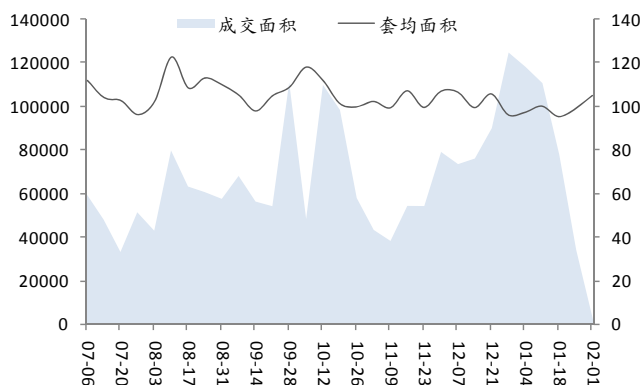
► 青岛: 成交量连续四周回落

表 4: 本周 (1.26-2.1) 青岛住宅市场运行情况

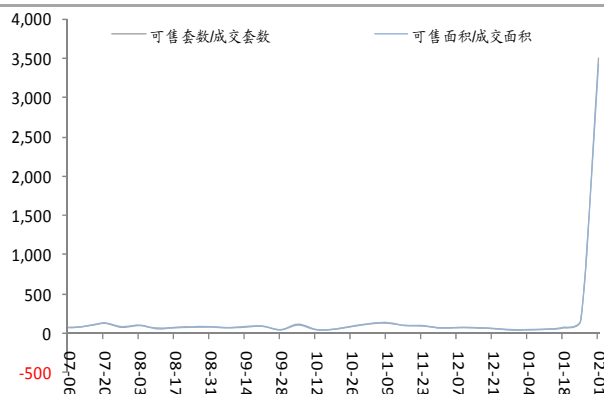
(套, 平方米, 周, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	17	-95.04
成交面积	1783	-94.74
库存消化周期	3434.04	1802.02

数据来源: 渤海证券研究所

图 6: 08 年 7 月以来住宅成交面积及套均面积 (平方米) 图 7: 青岛住宅库存去化速度 (周)



数据来源: 青岛网上房地产, 渤海证券研究所



数据来源: 青岛网上房地产, 渤海证券研究所

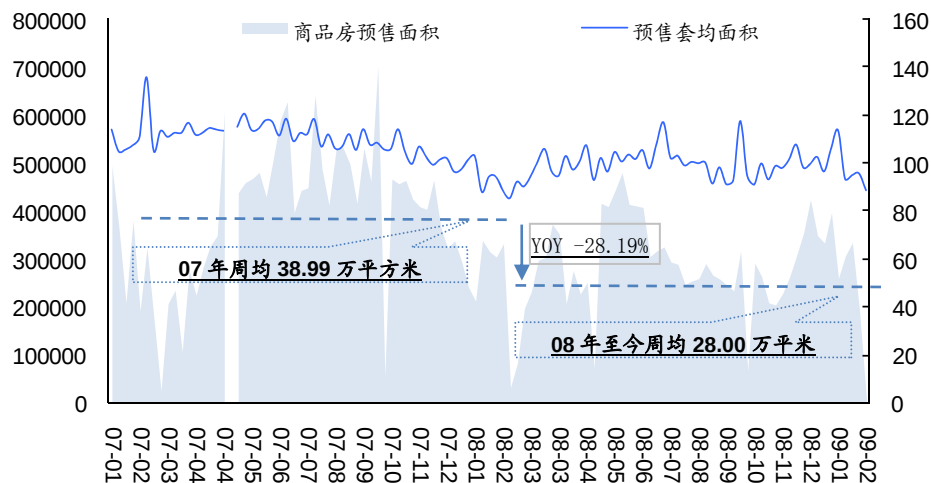
► 上海: 推盘量大于成交量, 小户型主导市场

表 5: 本周 (1.26-2.1) 上海住宅市场运行情况

(套, 平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交套数	88	-97.64	-95.60
成交面积	7800	-97.64	-95.92
新开盘面积	15733.87	-93.66	-87.87

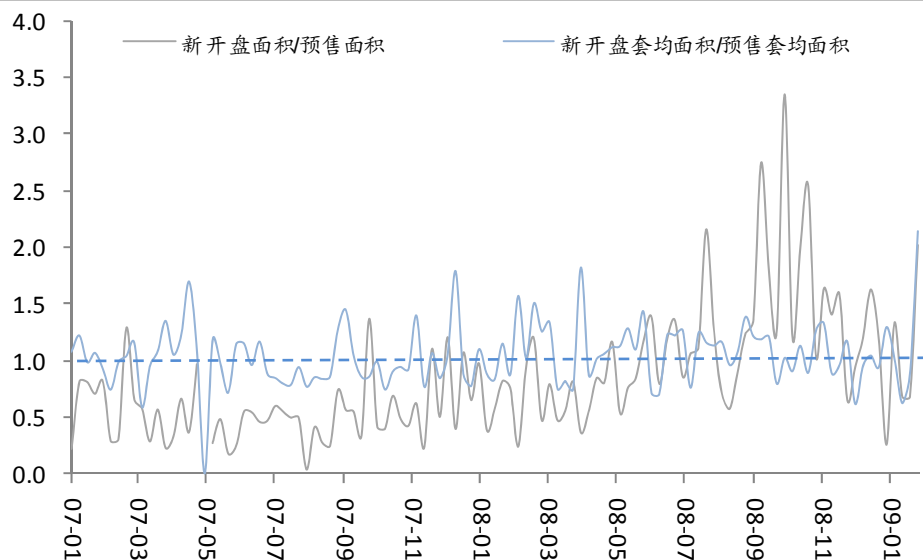
数据来源: 渤海证券研究所

图 8: 上海住宅成交面积及成交套均面积 (平方米)



数据来源: 上海网上房地产, 渤海证券研究所

图 9: 上海住宅供求量及面积结构对比



数据来源: 上海网上房地产, 渤海证券研究所

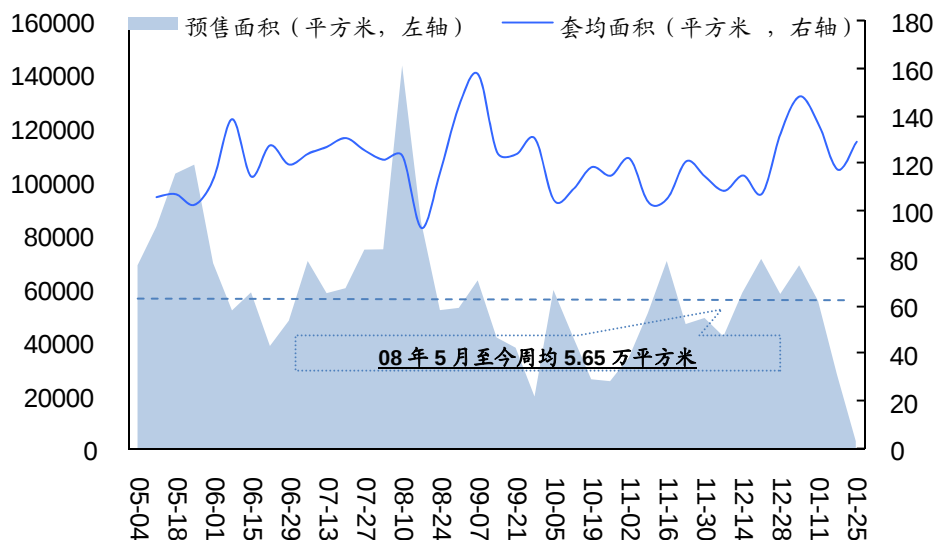
➤ 杭州: 成交量连续三周回落, 成交套均面积偏大

表 6: 本周 (1.26-2.1) 杭州商品房市场运行情况

(套, 平方米, 元/平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
预售套数	22	-94.67	-89.86
预售面积	3117.00	----	-88.89
预售均价	11922.41	----	-23.00
市场活跃度	2.14	8.93	409.44

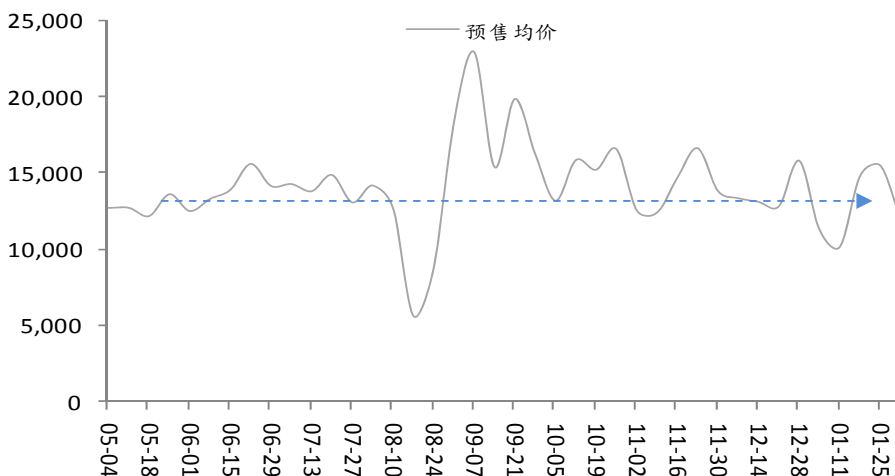
数据来源: 渤海证券研究所

图 10: 杭州商品房成交面积及成交套均面积 (平方米)



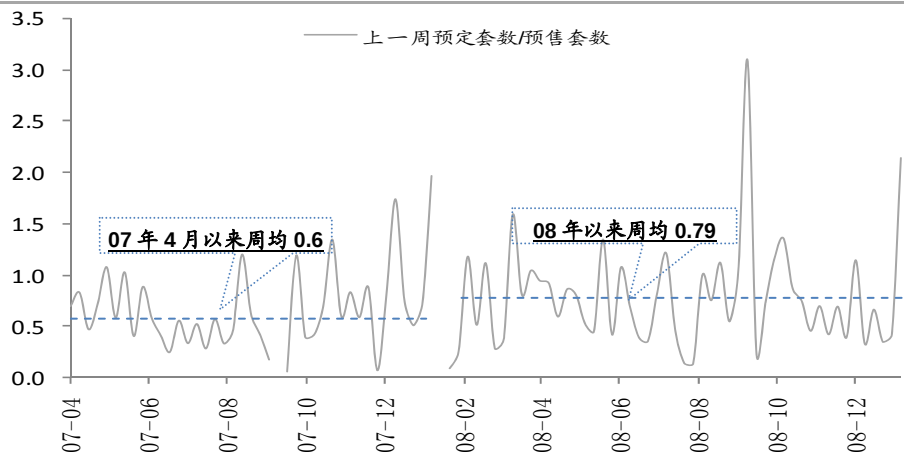
数据来源：透明售房网，渤海证券研究所

图 11: 杭州商品房成交均价 (元/平方米)



数据来源：透明售房网，渤海证券研究所

图 12: 07年4月以来商品房市场活跃程度



数据来源：透明售房网，渤海证券研究所

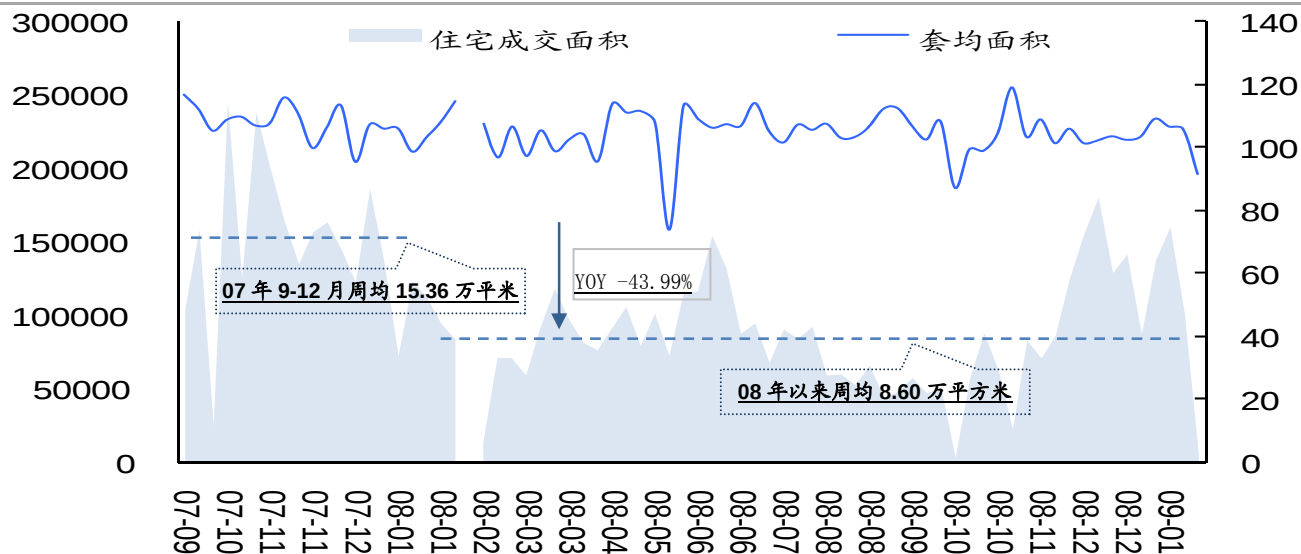
南京：成交量连续两周回落，小户型主导市场

表 7：本周（1.26-2.1）南京住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, %)	绝对值	环比增长率	同比增长率
成交套数	43	-95.53	-94.07
成交面积	3936	-96.13	-95.27
库存消化周期	1570.27	2480.69	----
市场活跃程度	10.77	775.59	----

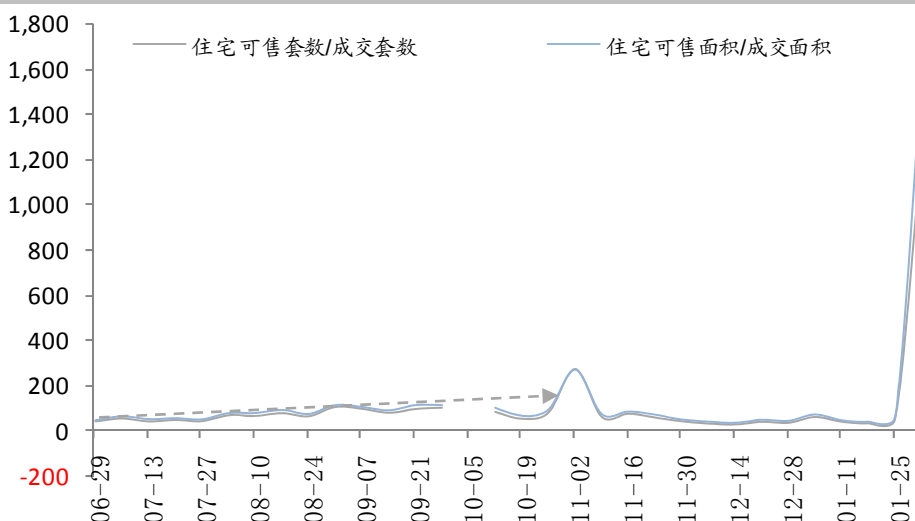
数据来源：渤海证券研究所

图 13：07 年 9 月以来南京住宅成交面积及套均面积（平方米）



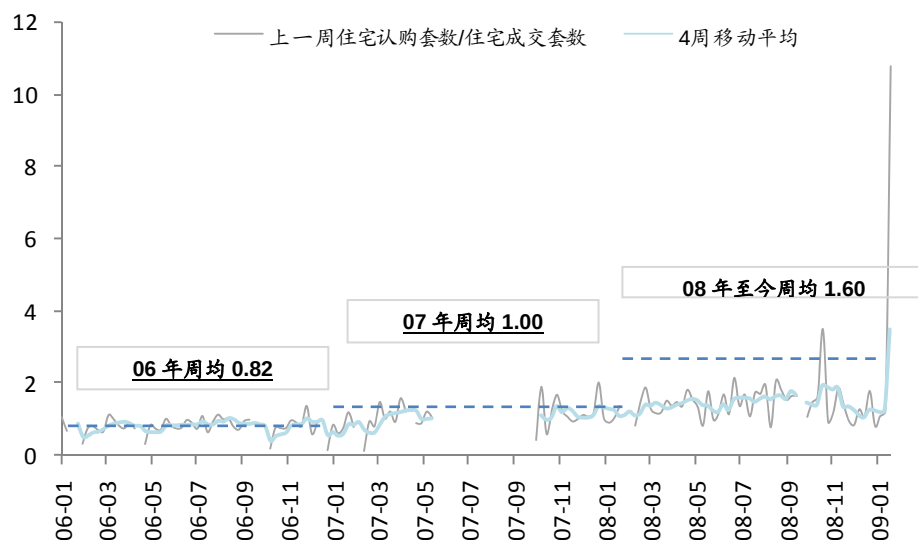
数据来源：南京网上房地产，渤海证券研究所

图 14：南京住宅库存消化周期（周）



数据来源：南京网上房地产，渤海证券研究所

图 15: 南京住宅市场活跃程度



数据来源: 南京网上房地产, 渤海证券研究所

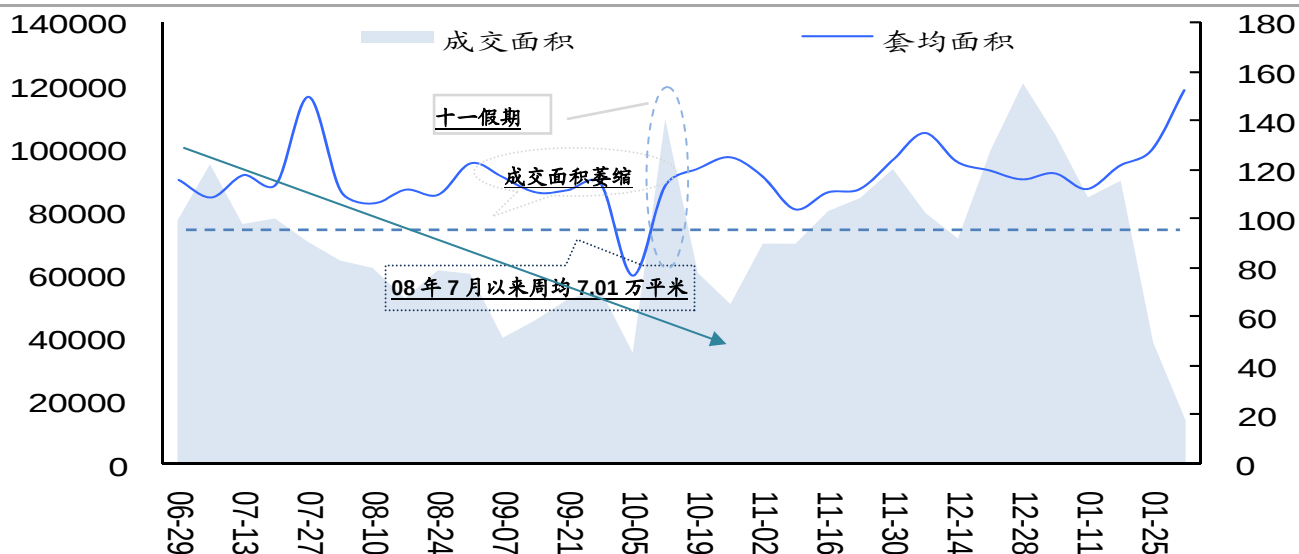
➤ 苏州: 成交量连续五周回落, 成交套均面积提升

表 8: 本周 (1.26-2.1) 苏州住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, 元/平方米, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	92	-69.54
成交面积	14036.49	-63.77
成交均价	6537.46	4.72
库存消化周期	513.85	244.05

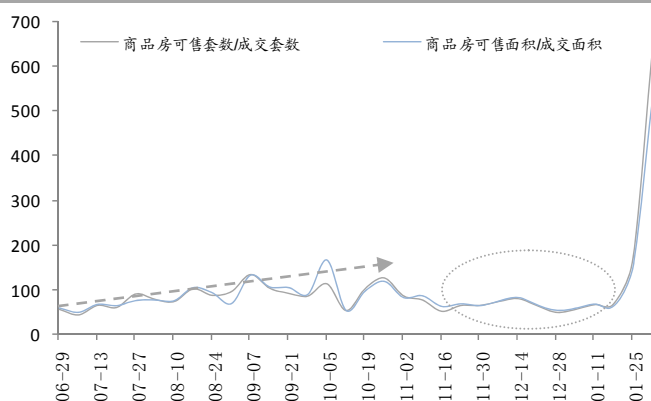
数据来源: 渤海证券研究所

图 16: 08 年 7 月以来苏州住宅成交面积及套均面积 (平方米)



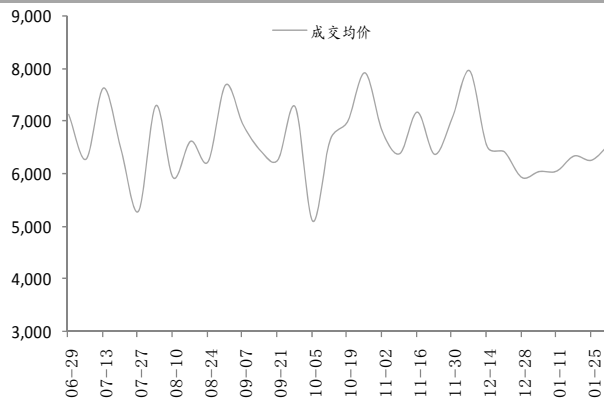
数据来源: 苏州房产信息网, 渤海证券研究所

图 17: 苏州商品房库存消化速度(周)



数据来源: 苏州房产信息网, 渤海证券研究所

图 18: 苏州住宅成交均价(元/平方米)



数据来源: 苏州房产信息网, 渤海证券研究所

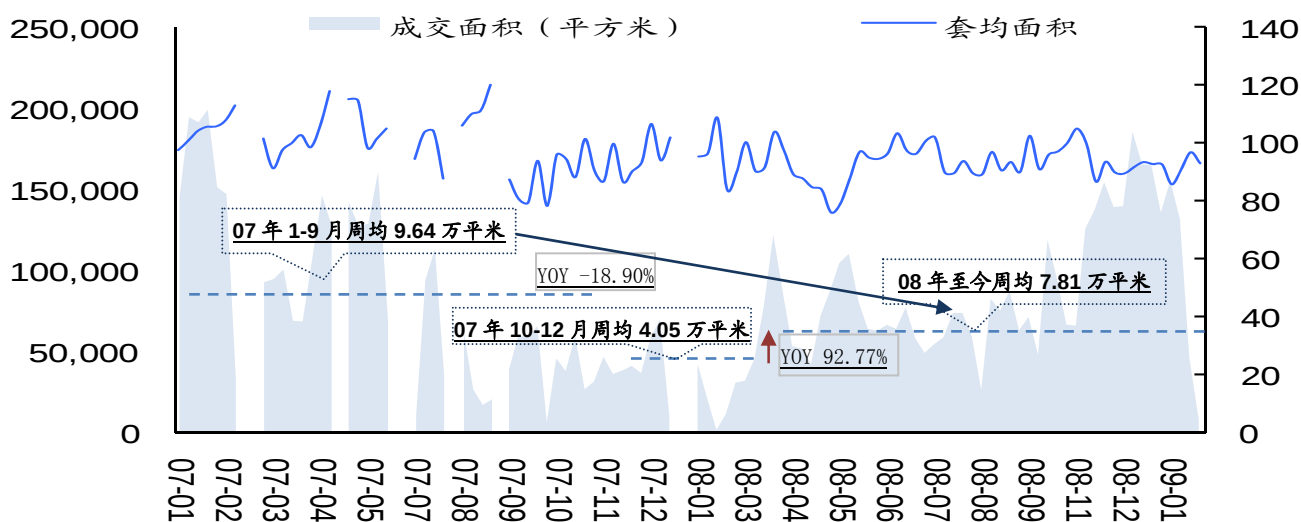
深圳: 成交量连续三周回落, 小户型主导市场

表 9: 本周(1.26-2.1)深圳商品房市场运行情况

(套, 平方米, 周, 元/平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交套数	77	-64.35	-83.65
成交面积	7138	-65.65	-84.30
成交均价	11696.55	-30.37	7.48
库存消化周期	868.33	-----	535.74

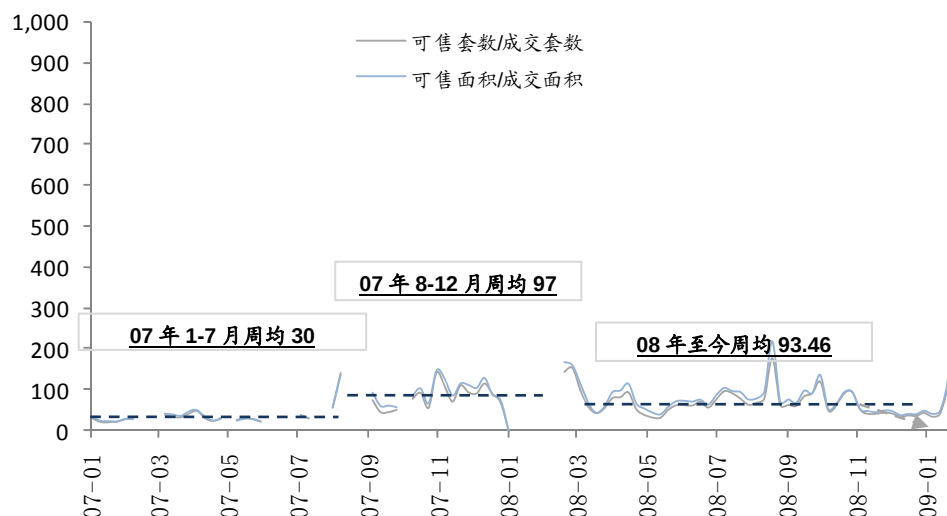
数据来源: 渤海证券研究所

图 19: 07 年以来深圳商品房成交面积及套均面积(平方米)



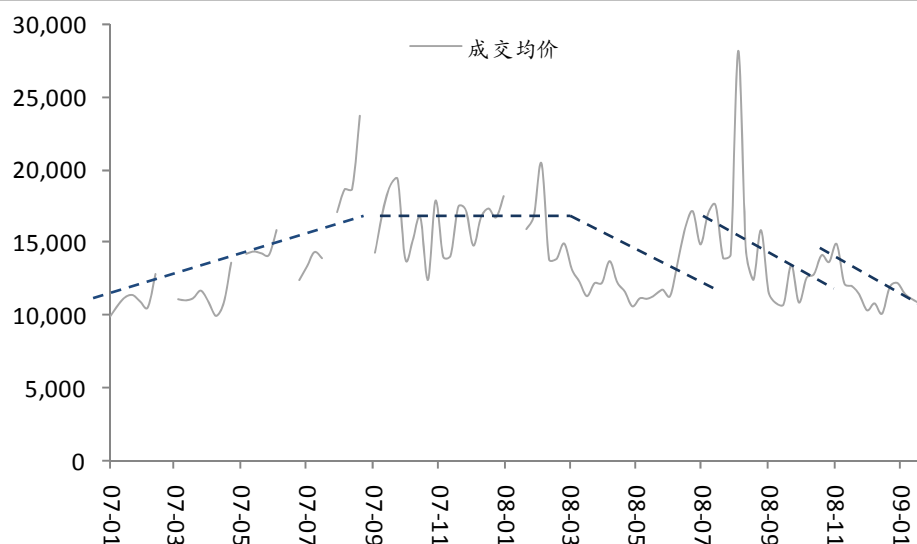
数据来源: 深圳国土资源和房管局, 渤海证券研究所

图 20: 深圳商品房库存消化速度(周)



数据来源: 深圳国土资源和房管局, 渤海证券研究所

图 21: 深圳商品房成交均价(元/平方米)



数据来源: 深圳国土资源和房管局, 渤海证券研究所

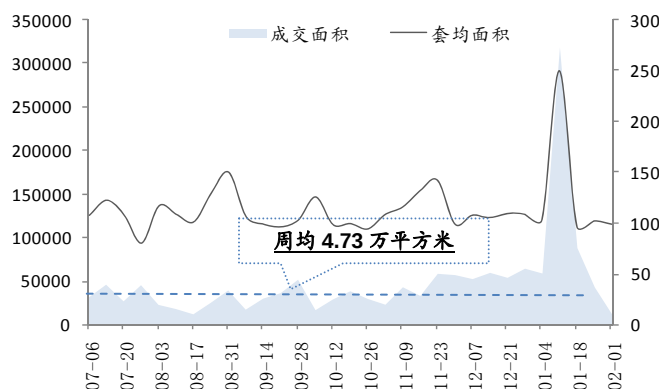
► 福州: 成交面积连续三周回落, 小户型主导市场

表 10: 本周(1.26-2.1)福州住宅市场运行情况

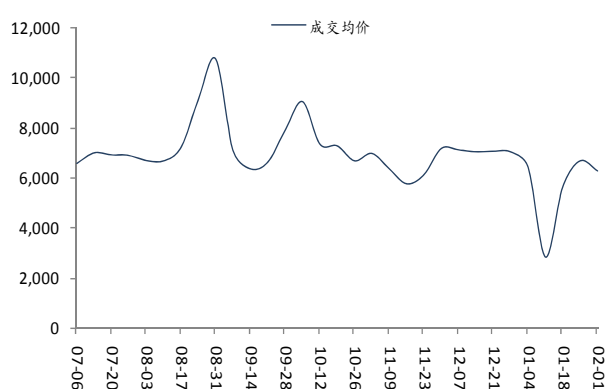
(套, 平方米, 元/平方米, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	111	-73.32
成交面积	10938	-74.15
成交均价	6269.82	-5.99

数据来源: 渤海证券研究所

图 22: 08 年 7 月以来住宅成交面积及套均面积 (平方米) 图 23: 福州住宅成交均价 (元/平方米)



数据来源: 福州房地产信息网, 渤海证券研究所



数据来源: 福州房地产信息网, 渤海证券研究所

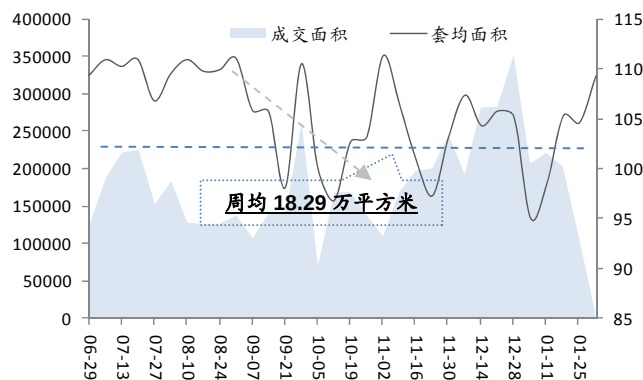
➤ 长沙: 没有新盘推出, 成交量连续三周回落

表 11: 本周 (1.26-2.1) 长沙住宅市场运行情况

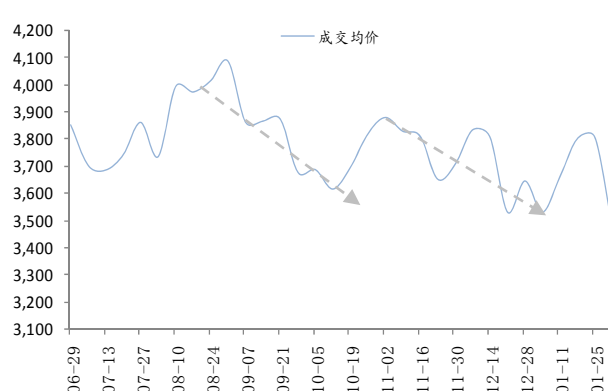
(套, 平方米, 元/平方米, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	73	-92.94
成交面积	7977	-92.63
成交均价	3478.35	-8.60

数据来源: 渤海证券研究所

图 24: 08 年 6 月以来住宅成交面积及套均面积 (平方米) 图 25: 长沙住宅成交均价 (元/平方米)

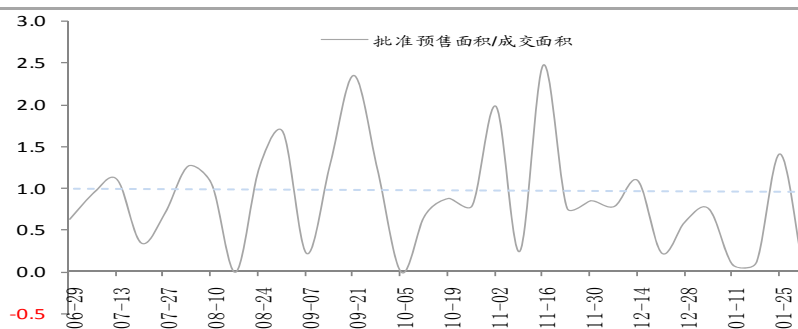


数据来源: 渤海证券研究所



数据来源: 渤海证券研究所

图 26: 08 年 6 月以来长沙住宅市场供求对比



数据来源: 渤海证券研究所

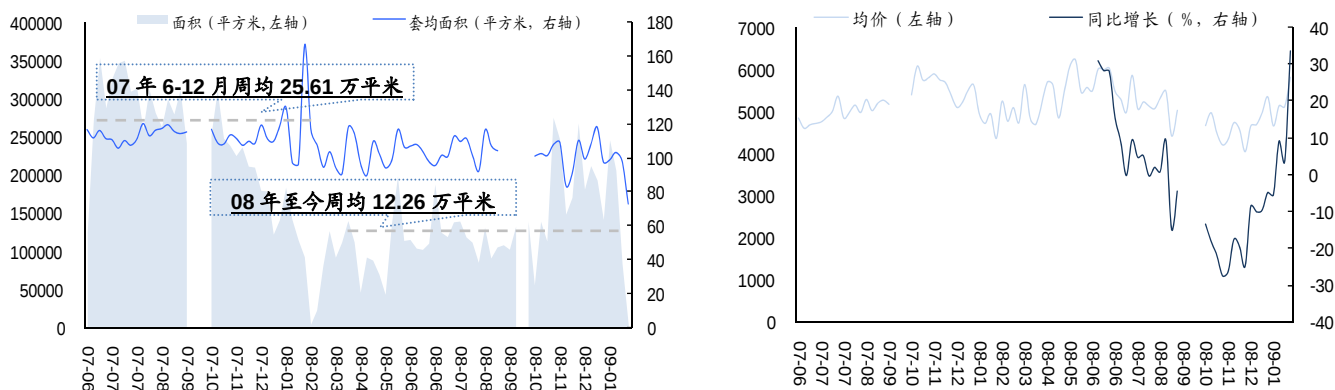
► 武汉：成交量连续三周回落，成交价同比上涨

表 12：本周（1.26-2.1）武汉商品房市场运行情况

(平方米, 元/平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交面积	1453.88	-98.40	-98.24
成交均价	5809.35	33.44	13.64

数据来源：渤海证券研究所

图 27：07 年 6 月以来商品房成交面积及套均面积（平方米） 图 28：武汉商品房成交均价（元/平方米）



数据来源：武汉房地产信息网，渤海证券研究所

数据来源：武汉房地产信息网，渤海证券研究所

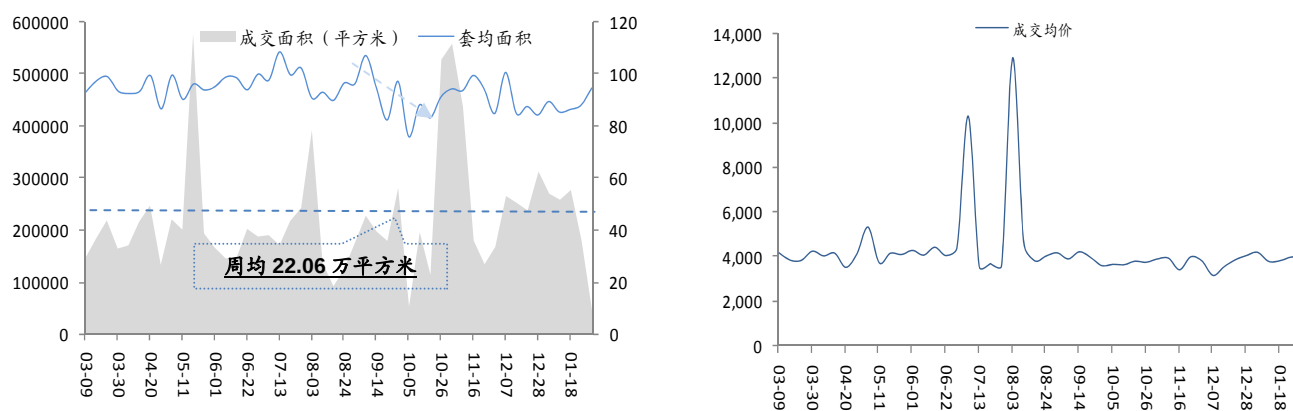
► 重庆：小户型主导市场，没有新盘推出

表 13：本周（1.26-2.1）重庆住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, 元/平方米, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	413	-79.70
成交面积	39066.47	-78.16
成交均价	4024.75	0.38
库存消化周期	327.17	366.21

数据来源：渤海证券研究所

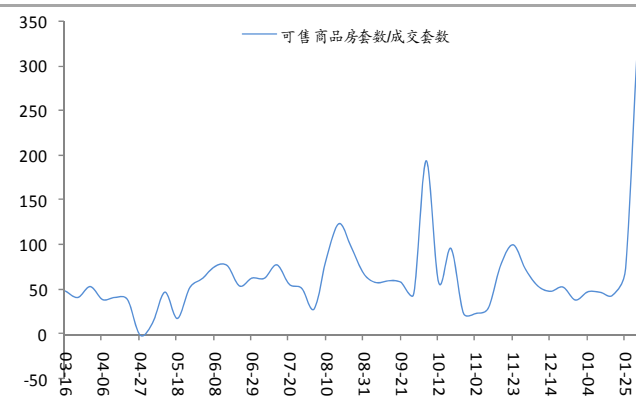
图 29：08 年 3 月以来住宅成交面积及套均面积（平方米） 图 30：重庆住宅成交均价（元/平方米）



数据来源：渤海证券研究所

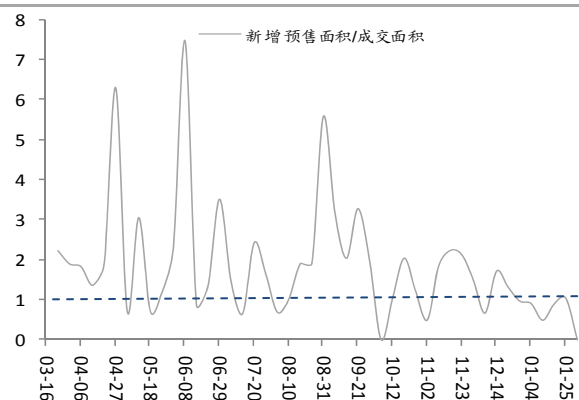
数据来源：渤海证券研究所

图 31: 重庆商品房库存消化周期(周)



数据来源: 渤海证券研究所

图 32: 重庆住宅供求量对比



数据来源: 渤海证券研究所

渤海证券股票投资评级说明

- 1、买 入：未来 12 个月内股价超越大盘 10%以上；
- 2、中 性：未来 12 个月内股价相对大盘波动在-10%~10%之间；
- 3、卖 出：未来 12 个月内股价落后大盘 10%以上。

渤海证券行业投资评级说明

- 1、买 入：行业股票指数超越大盘；
- 2、中 性：行业股票指数基本与大盘持平；
- 3、卖 出：行业股票指数明显弱于大盘。

重要声明：本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司做出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。我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并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发表之前已经使用或了解其中的信息。本报告的版权归渤海证券有限责任公司所有，未获得渤海证券有限责任公司事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“渤海证券有限责任公司”，也不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。

渤海证券有限责任公司研究所

所长·研究策划 周华敏 +86 22 2845 1869	副所长·基金 谢富华 +86 22 2845 1985	副所长·宏观策略 马静如 +86 22 2845 1665	副所长·行业 吴鹏飞 +86 10 5836 2786
商业旅游行业研究 陈慧 +86 22 2845 1135	电力行业研究 崔健 +86 22 2845 1618	交通运输行业研究 齐艳莉 +86 22 2845 1132	食品饮料行业研究 闫亚磊 +86 22 2845 1975
煤炭行业研究 张顺 +86 22 2845 1625	机械行业研究 李强 +86 22 5836 2766	石油石化行业研究 张延明 +86 22 2845 1653	化工行业研究 刘威 +86 10 5836 2155
医药行业研究 马霏霏 +86 22 2845 1945	金融行业研究 张继袖 +86 22 2845 1849	房地产行业研究 周户 +86 10 5836 2768	有色行业（贵金属、铅锌、铜） 研究 靳海明 +86 10 5836 2778
汽车、航空制造行业研究 张立平 +86 10 5836 2780	电子信息行业研究 张晓亮 +86 10 5836 2156	电力设备行业研究 李新渠 +86 10 5836 2760	钢铁行业研究 马涛 +86 10 5836 2789
建筑建材行业研究 唐笑 +86 10 5836 2159	金融工程与权证研究 何翔 +86 22 2845 1808	股指期货与衍生产品研究 徐莉莉 +86 22 2845 1659	产品设计和可转债研究 章辉 +86 22 2845 1977
债券研究 徐华 +86 22 2845 1137	宏观策略研究 黄锋 +86 22 2845 1131	金融策略与创新、证券理论 研究 吕玉忠 +86 22 2845 1857	策略研究 周喜 +86 22 2845 1972
营销主管 郭靖 +86 22 2845 1879			
博士后工作站:			
资产证券化研究 刘惠杰博士 +86 22 2845 1632	私募股权基金研究 黄亚玲博士 +86 22 2836 5293		

渤海证券研究所

天津

天津市河西区宾水道三号

邮政编码: 300061

电话: (022) 28451888

传真: (022) 28451615

北京

北京市西城区丰汇园 11 号楼东翼 1107

邮政编码: 100032

电话: (010) 58362786

传真: (010) 58362157

渤海证券研究所网址: www.ewww.com.cn