

行业动态跟踪报告

房地产行业

十五城市房地产销售跟踪分析

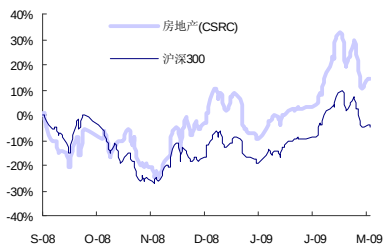
2月23日—3月1日

推荐

(维持评级)

2009年3月4日

近半年收益率比较



资料来源：国信证券经济研究所

本报告的独到之处：

- 对环渤海、长三角、珠三角及中西部区域 15 个重点城市的商品房销售数据进行每周跟踪
- 涵盖销售套数、套均面积、可售量等关键指标
- 包含 2007 年至最近一周的走势

相关研究报告：

《部分城市成交量震荡回调》	08/12/10
《地区间分化明显，部分城市成交仍然活跃》	08/12/24
《销量虽受假期影响回落，但复苏态势不改》	09/01/08
《个别城市回暖态势仍在延续》	09/01/14
《多个城市出现销量同比大增的喜人局面》	09/01/22
《复苏迹象仍明显》	09/02/12
《销量持续上扬，回暖迹象明显》	09/02/25

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，9 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。

电话：0755-82130833

Email: fangyan@guosen.com.cn

房地产行业分析师：区瑞明

电话：0755-82130833-1853

Email: ourm@guosen.com.cn

独立性声明：

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

行业周报

回暖仍在持续

第 9 周 (2.23 -3.1)，从我们跟踪的环渤海、长三角、珠三角及中西部共十五个重点城市的商品房销售情况看，呈现出销量大幅同比、环比上扬，可售量逐周回落的态势。**长沙、成都、天津周成交量创下了 08 年以来的最好水平，重庆甚至创下 07 年以来的最好水平**，回暖仍在持续。

● 环渤海区域

北京：销量持续回升，住宅期房网上签约量 2802 套，**同比增长 177%，环比增长 43%**；均价为 10871 元/平方米（不含政策性住房），同比下跌 18%，环比下跌 8.5%。截止至 3 月 1 日，住宅期房可售量为 98394 套，同比增长 37%，环比减少 2.5%，呈持续回落态势。

天津：销量保持了上升的势头，新建商品住宅成交 2044 套，**同比增长 138%，环比增长 22%，周成交量创下 2008 年以来的最好水平**；均价为 6653 元/平方米，同比下跌 5.1%，环比上涨 0.3%。

青岛：销量连续四周环比大幅增长，一手商品住宅成交 1094 套，**环比增长 33%**。

● 长三角区域

上海：销量持续回升，一手商品住宅成交 4158 套，**同比增长 55%，环比增长 25%**；均价为 9241 元/平方米，同比上涨 15%，环比下跌 3.5%。截止至 3 月 1 日，一手商品住宅可售量为 59408 套，同比增长 41%，环比减少 2%，呈持续回落态势。

南京：销量持续回升，一手商品住宅成交 1679 套，**同比增长 153%，环比增长 40%**。截止至 3 月 1 日日，一手商品住宅可售量为 47719 套，同比增长 73%，环比减少 5%，连续五周回落。

杭州：销量连续四周同比、环比双增长。**一手商品房销量 811 套，同比增长 187%，环比增长 79%**；均价为 10973 元/平方米，同比下跌 33%，环比下跌 26%。截止至 3 月 1 日，一手商品房可售量为 29573 套，同比增长 119%，环比减少 1.9%。

苏州：一手商品住宅销量 993 套，**同比增长 27%，环比增长 12%**；销售价格 6586 元/平方米，同比上涨 12%，环比下跌 2.5%。截止至 3 月 1 日，一手商品住宅可售量为 39708 套，环比增长 5.4%。

● 珠三角区域

广州：销量持续攀升，商品住宅销量达 2535 套，**环比增长 11%，创下 2008 年 5 月份以来的新高**。

深圳：一手商品住宅销量持续回升，成交 1811 套，**同比增长 480%，环比增长 30%**；均价为 11221 元/平方米，同比下跌 25%，环比上涨 4%。截止至 3 月 1 日，一手商品住宅可售量为 53672 套，同比增长 13%，环比减少 2.2%，呈逐渐回落态势。

东莞: 销量持续回升, 一手商品住宅成交 1169 套, 环比增长 18%, 创下 08 年 11 月以来的新高。截止至 3 月 1 日, 一手商品住宅可售量为 83440 套, 环比增长 1.5%, 仍居高位。

● 中部城市

武汉: 商品房销量持续回升, 成交 2715 套, 同比增长 124%, 环比增长 20%; 均价 5016 元/平方米, 同比下跌 6.7%, 环比增长 7%。

长沙: 商品住宅销量持续回升, 成交 3489 套, 同比增长 89%, 环比增长 13%, 周成交量创 08 年以来的新高; 均价 3428 元/平方米, 同比下跌 5.6%, 环比上涨 0.9%。

● 西部城市

重庆: 商品房销量仍在高位运行, 达到 7087 套, 同比增长 221%, 环比增长 78%, 周成交量创下 2007 年以来的新高; 销售均价为 3723 元/平方米, 同比下跌 8.9%, 环比上涨 0.5%。截止至 3 月 1 日, 一手商品住宅可售量为 133986 套, 环比回落 0.3%, 呈高位回落态势。

成都: 一手商品房成交 4151 套, 同比增长 115%, 环比增长 88%, 周成交量创 2008 年以来的新高。

贵阳: 一手商品住宅成交 939 套, 环比增长 23%。

表 1: 15 重点城市 09 年 2 月 23 日-3 月 1 日房地产销售情况

区域	城市	供应情况			交易情况					
		可售套数	同比	环比	成交套数	同比	环比	均价	同比	环比
环渤海	北京	98394	↑ 37%	↓ 2.5%	2802	↑ 177%	↑ 43%	10871	↓ 18%	↓ 8.5%
	天津				2044	↑ 138%	↑ 22%	6653	↓ 5.1%	↑ 0.3%
	青岛	56969			1094		↑ 33%			
长三角	上海	59408	↑ 41%	↓ 2.0%	4158	↑ 55%	↑ 25%	9241	↑ 15%	↓ 3.5%
	南京	47719	↑ 73%	↓ 5.0%	1679	↑ 153%	↑ 40%			
	杭州	29573	↑ 119%	↓ 1.9%	811	↑ 187%	↑ 79%	10973	↓ 33%	↓ 26%
	苏州	39708		↑ 5.4%	993	↑ 27%	↑ 12%	6586	↑ 12%	↓ 2.5%
珠三角	广州				2535		↑ 11%			
	深圳	53672	↑ 13%	↓ 2.2%	1811	↑ 480%	↑ 30%	11221	↓ 25%	↑ 4%
	东莞	83440		↑ 1.5%	1169		↑ 18%			
中部	武汉				2715	↑ 124%	↑ 20%	5016	↓ 6.7%	↑ 7%
	长沙				3489	↑ 89%	↑ 13%	3428	↓ 5.6%	↑ 0.9%
西部	重庆	133986		↓ 0.9%	7087	↑ 221%	↑ 78%	3723	↓ 8.9%	↑ 0.5%
	成都				4151	↑ 115%	↑ 88%			
	贵阳				939		↑ 23%			

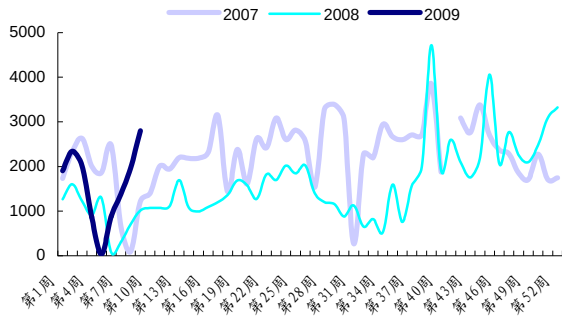
资料来源: 国信证券经济研究所

图表目录

表 1: 15 重点城市 09 年 2 月 23 日-3 月 1 日房地产销售情况	2
图 1: 北京各周住宅期房网签签约套数	5
图 2: 北京各周商品住宅成交均价	5
图 3: 北京各周签约住宅期房套均面积	5
图 4: 北京各周住宅期房可售套数	5
图 5: 天津各周新建商品住宅成交套数	5
图 6: 天津各周新建商品住宅成交均价	5
图 7: 天津各周新建商品住宅成交套均面积	6
图 8: 青岛各周一手商品住宅成交套数	6
图 9: 青岛各周一手商品住宅成交套均面积	6
图 10: 上海各周一手商品住宅成交套数	6
图 11: 上海各周一手商品住宅成交均价	6
图 12: 上海各周一手商品住宅成交套均面积	7
图 13: 上海各周一手商品住宅可售套数	7
图 14: 南京各周新建商品住宅成交套数	7
图 15: 南京各周新建商品住宅可售套数	7
图 16: 南京各周新建商品住宅成交套均面积	7
图 17: 杭州各周一手商品房成交套数	8
图 18: 杭州各周一手商品房销售均价	8
图 19: 杭州各周一手商品房成交套均面积	8
图 20: 杭州各周一手商品房可售套数	8
图 21: 苏州各周一手商品住宅成交套数	8
图 22: 苏州各周一手商品住宅销售均价	8
图 23: 苏州各周一手商品住宅成交套均面积	9
图 24: 苏州各周一手商品住宅可售套数	9
图 25: 广州各周一手商品住宅成交套数	9
图 26: 广州各周一手商品住宅成交套均面积	9
图 27: 深圳各周一手商品住宅成交套数	9
图 28: 深圳各周一手商品住宅成交均价	9
图 29: 深圳各周一手商品住宅成交套均面积	10
图 30: 深圳各周一手商品住宅可售套数	10
图 31: 东莞各周新建商品住宅成交套数	10
图 32: 东莞各周新建商品住宅可售套数	10
图 33: 东莞各周新建商品住宅成交套均面积	10
图 34: 武汉各周新建商品房成交套数	11
图 35: 武汉各周新建商品房销售均价	11
图 36: 武汉各周新建商品房成交套均面积	11
图 37: 长沙各周新建商品住宅成交套数	11
图 38: 长沙各周新建商品住宅销售均价	11
图 39: 长沙各周新建商品住宅成交套均面积	12

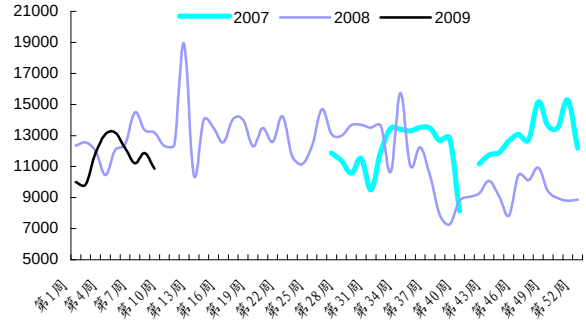
图 40: 重庆各周一手商品房成交套数	12
图 41: 重庆各周一手商品房成交均价	12
图 42: 重庆各周一手商品房成交套均面积	12
图 43: 重庆各周一手商品房可售套数	12
图 44: 成都各周一手商品房成交套数	13
图 45: 成都各周一手商品房可售套数	13
图 46: 成都各周新建商品房成交套均面积	13
图 47: 贵阳各周新建商品住宅成交套数	13
图 48: 贵阳各周新建商品住宅成交套均面积	13

图 1: 北京各周住宅期房网上签约套数



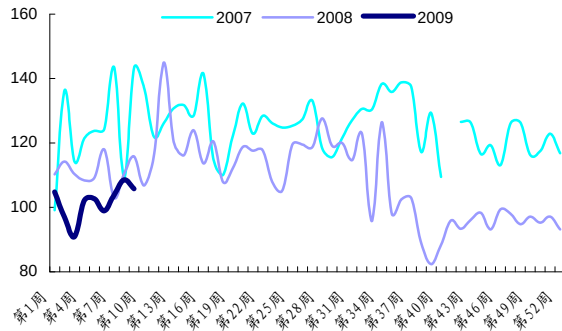
数据来源: 北京房地产交易管理网, 国信证券经济研究所

图 2: 北京各周商品住宅成交均价



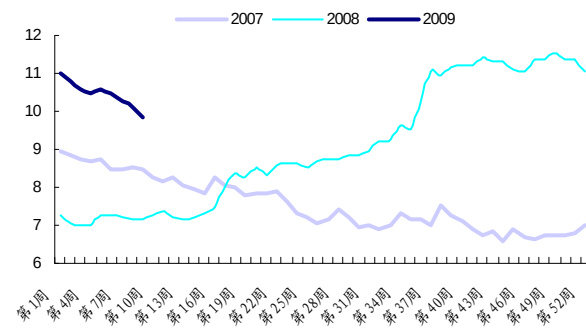
数据来源: 北京房地产交易管理网, 国信证券经济研究所

图 3: 北京各周签约住宅期房套均面积



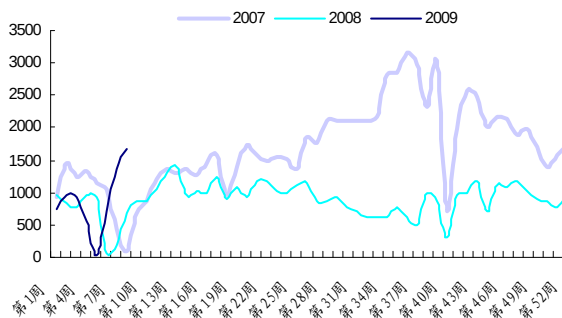
数据来源: 北京房地产交易管理网, 国信证券经济研究所

图 4: 北京各周住宅期房可售套数



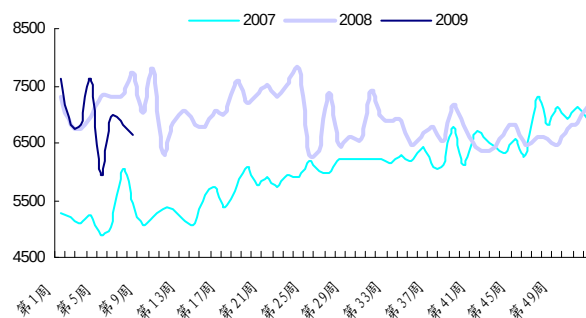
数据来源: 北京房地产交易管理网, 国信证券经济研究所

图 5: 天津各周新建商品住宅成交套数



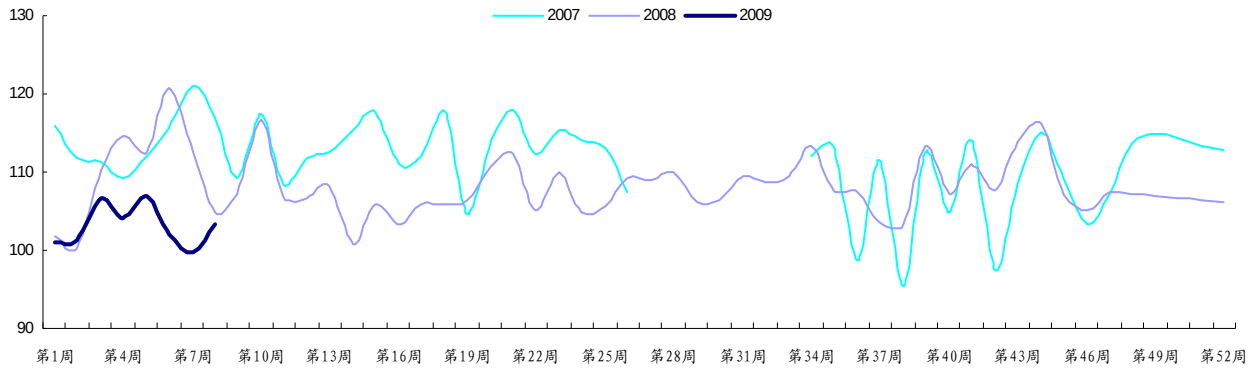
数据来源: 天津市国土资源和房产管理局, 国信证券经济研究所

图 6: 天津各周新建商品住宅成交均价



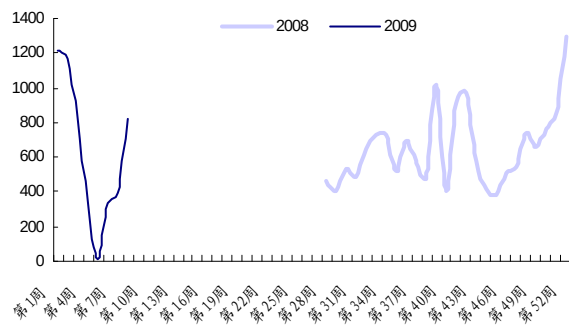
数据来源: 天津市国土资源和房产管理局, 国信证券经济研究所

图 7: 天津各周新建商品住宅成交套均面积



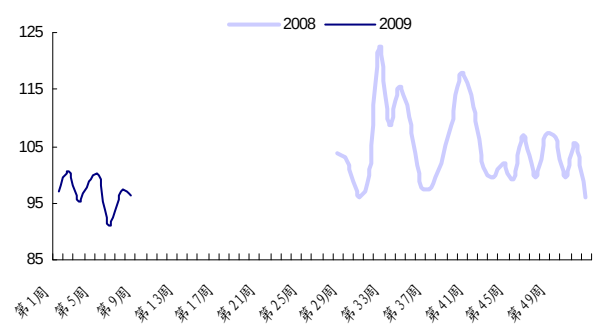
数据来源: 天津市国土资源和房产管理局, 国信证券经济研究所

图 8: 青岛各周一手商品住宅成交套数



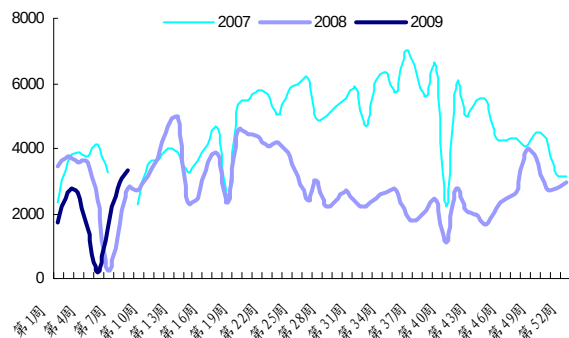
数据来源: 青岛网上房地产, 国信证券经济研究所

图 9: 青岛各周一手商品住宅成交套均面积



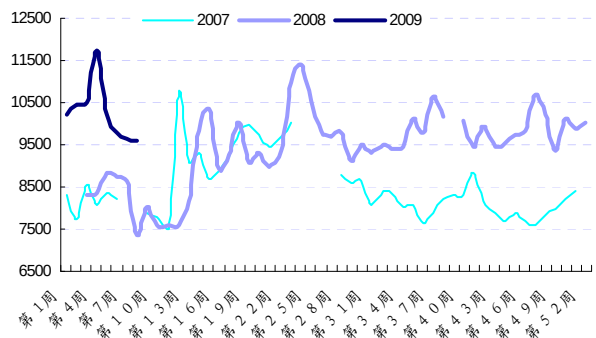
数据来源: 青岛网上房地产, 国信证券经济研究所

图 10: 上海各周一手商品住宅成交套数



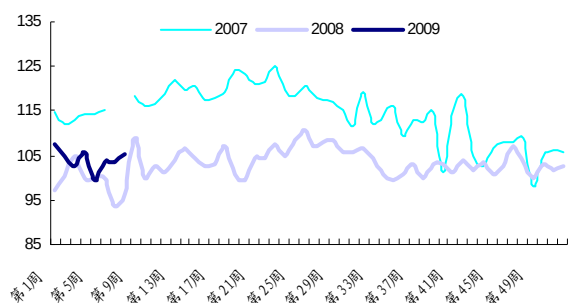
数据来源: 网上房地产, 国信证券经济研究所

图 11: 上海各周一手商品住宅成交均价



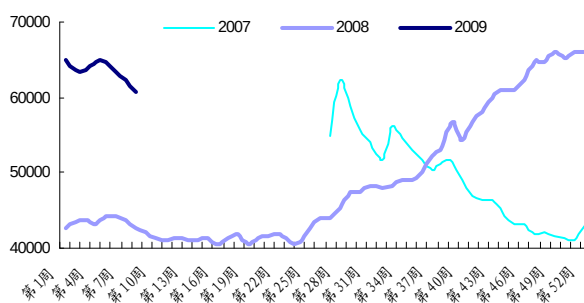
数据来源: 网上房地产, 国信证券经济研究所

图 12: 上海各周一手商品住宅成交套均面积



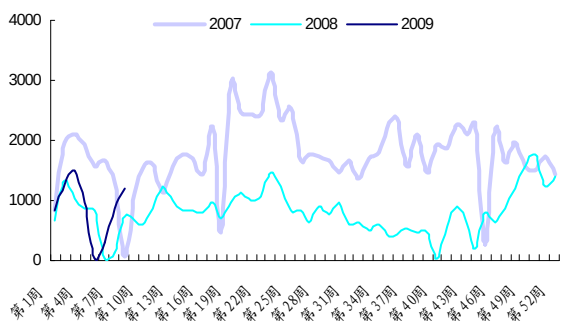
数据来源: 网上房地产, 国信证券经济研究所

图 13: 上海各周一手商品住宅可售套数



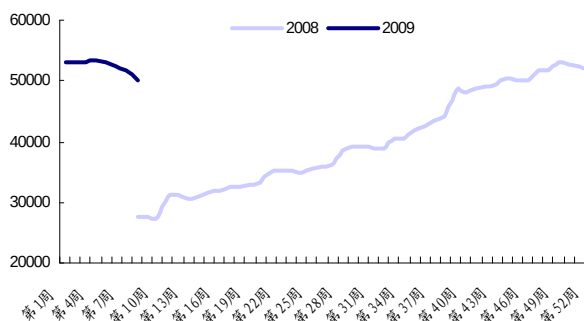
数据来源: 网上房地产, 国信证券经济研究所

图 14: 南京各周新建商品住宅成交套数



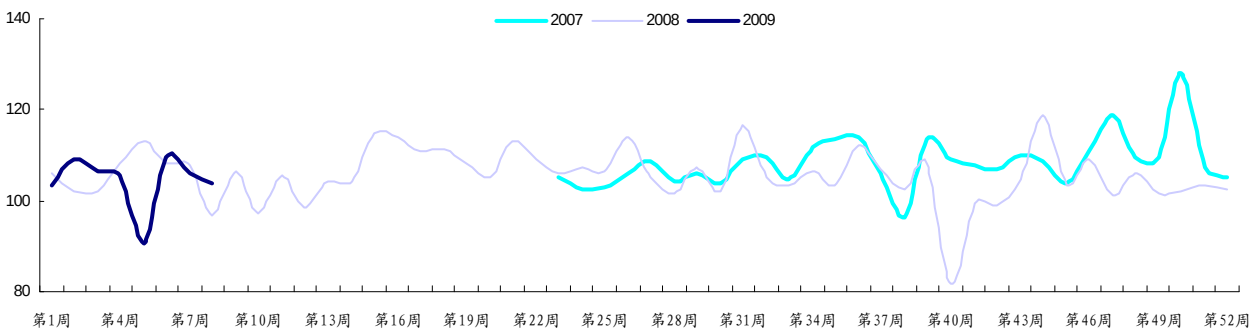
数据来源: 南京网上房地产, 国信证券经济研究所

图 15: 南京各周新建商品住宅可售套数



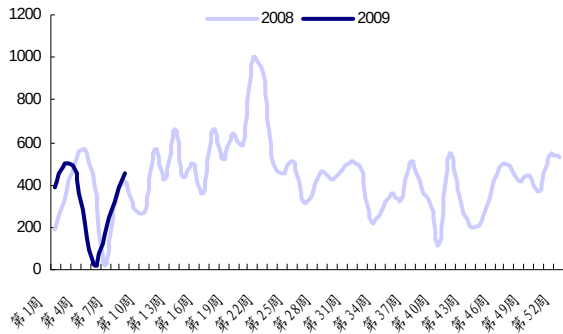
数据来源: 南京网上房地产, 国信证券经济研究所

图 16: 南京各周新建商品住宅成交套均面积



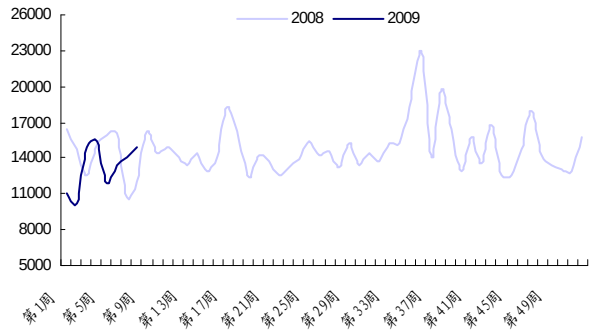
数据来源: 南京网上房地产, 国信证券经济研究所

图 17: 杭州各周一手商品房成交套数



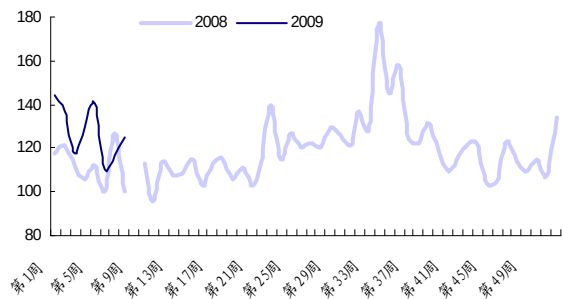
数据来源: 杭州透明销售网, 国信证券经济研究所

图 18: 杭州各周一手商品房销售均价



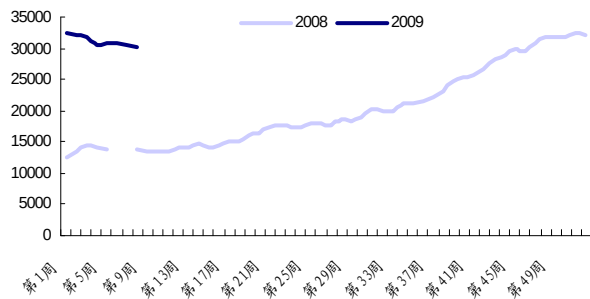
数据来源: 杭州透明销售网, 国信证券经济研究所

图 19: 杭州各周一手商品房成交套均面积



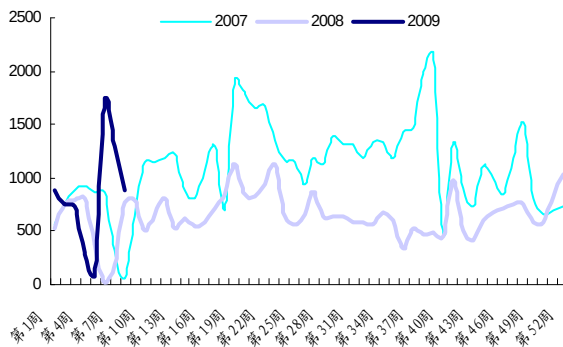
数据来源: 杭州透明销售网, 国信证券经济研究所

图 20: 杭州各周一手商品房可售套数



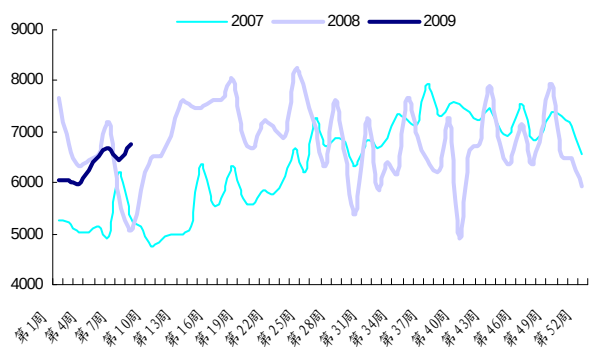
数据来源: 杭州透明销售网, 国信证券经济研究所

图 21: 苏州各周一手商品住宅成交套数



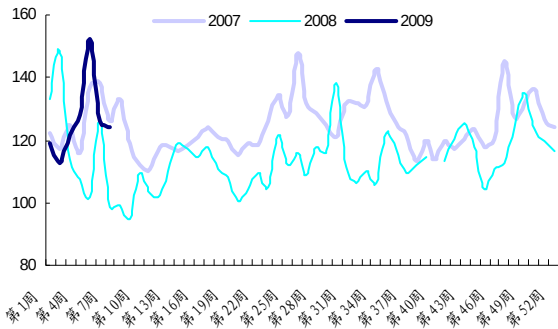
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 22: 苏州各周一手商品住宅销售均价



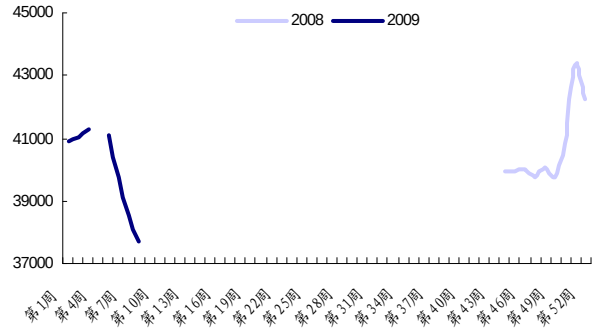
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 23: 苏州各周一手商品住宅成交套均面积



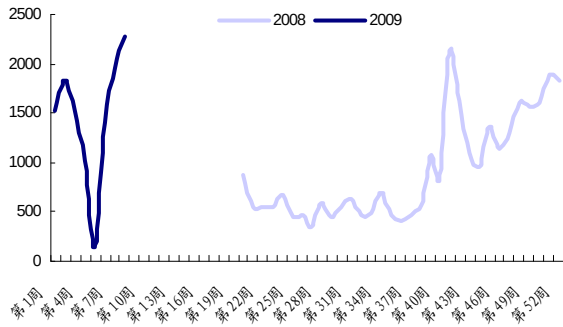
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 24: 苏州各周一手商品住宅可售套数



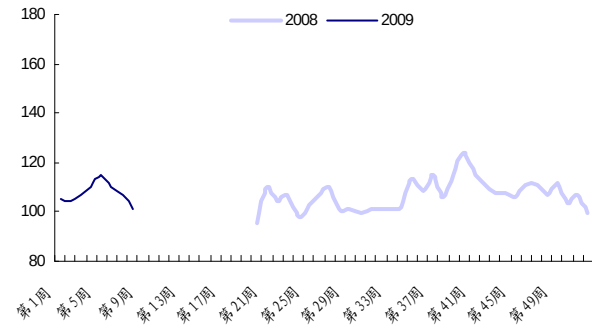
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 25: 广州各周一手商品住宅成交套数



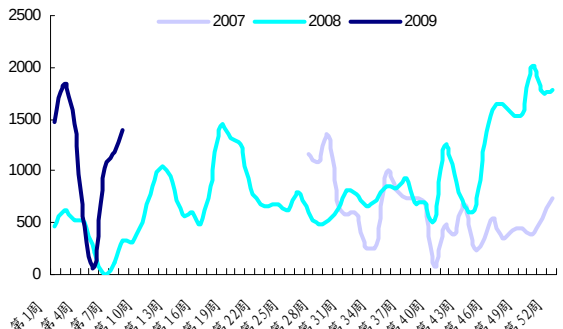
数据来源: 阳光家缘, 国信证券经济研究所

图 26: 广州各周一手商品住宅成交套均面积



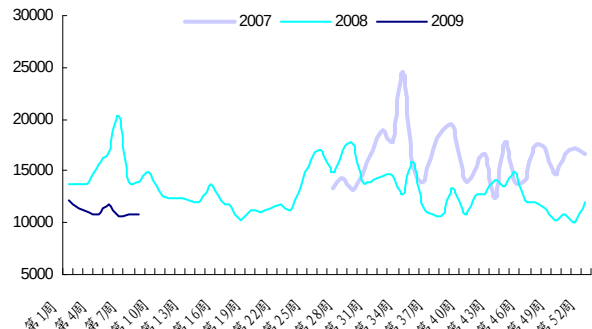
数据来源: 阳光家缘, 国信证券经济研究所

图 27: 深圳各周一手商品住宅成交套数



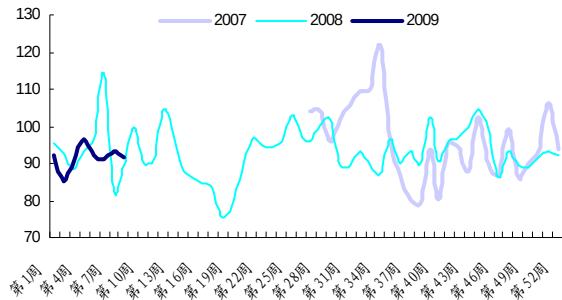
数据来源: 深圳市国土资源和房产管理局, 国信证券经济研究所

图 28: 深圳各周一手商品住宅成交均价



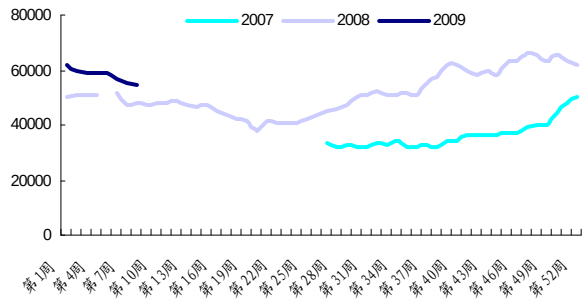
数据来源: 深圳市国土资源和房产管理局, 国信证券经济研究所

图 29: 深圳各周一手商品住宅成交套均面积



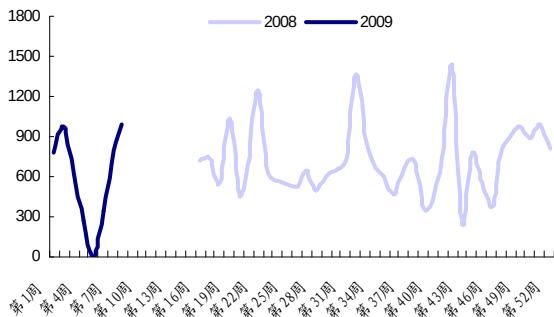
数据来源: 深圳市国土资源和房产管理局, 国信证券经济研究所

图 30: 深圳各周一手商品住宅可售套数



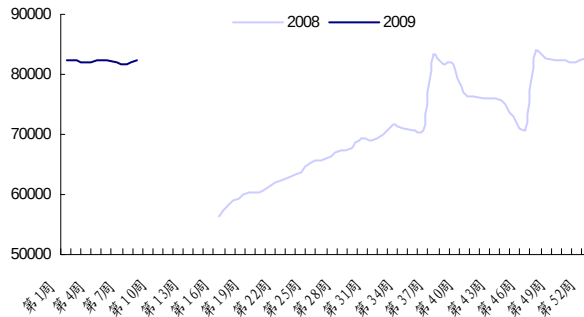
数据来源: 深圳市国土资源和房产管理局, 国信证券经济研究所

图 31: 东莞各周新建商品住宅成交套数



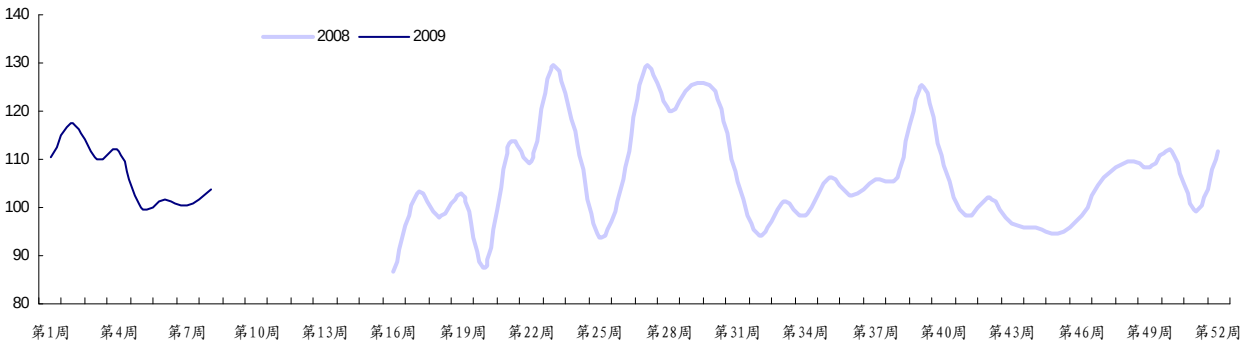
数据来源: 东莞市房产管理局公众信息网, 国信证券经济研究所

图 32: 东莞各周新建商品住宅可售套数



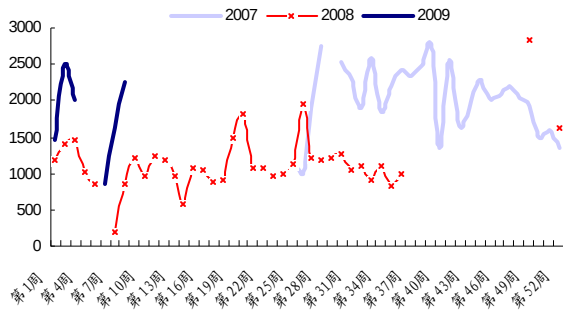
数据来源: 东莞市房产管理局公众信息网, 国信证券经济研究所

图 33: 东莞各周新建商品住宅成交套均面积



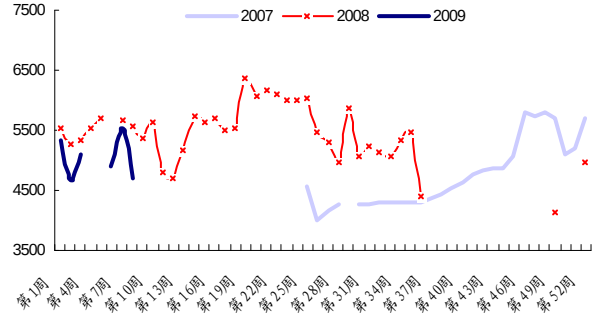
数据来源: 东莞市房产管理局公众信息网, 国信证券经济研究所

图 34: 武汉各周新建商品房成交套数



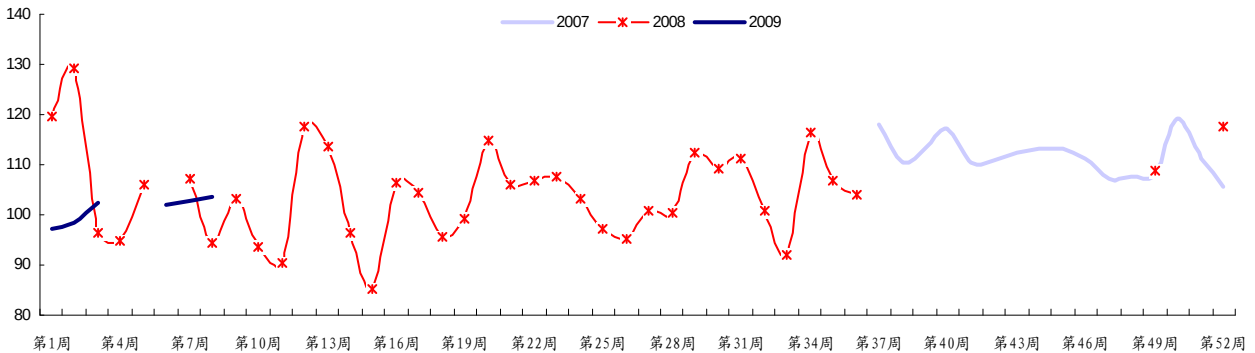
数据来源: 武汉市房产管理局, 国信证券经济研究所

图 35: 武汉各周新建商品房销售均价



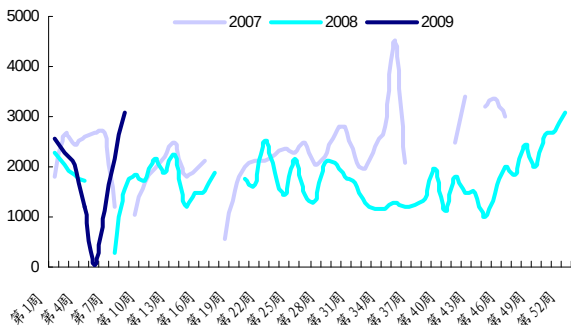
数据来源: 武汉市房产管理局, 国信证券经济研究所

图 36: 武汉各周新建商品房成交套均面积



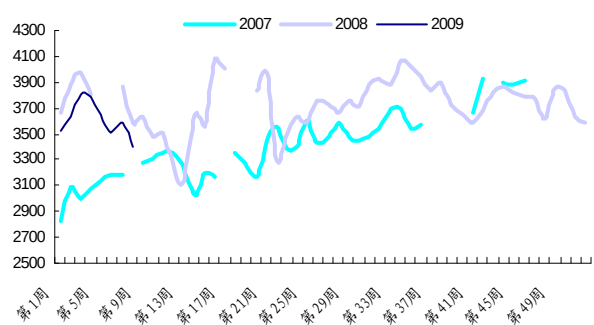
数据来源: 武汉市房产管理局, 国信证券经济研究所

图 37: 长沙各周新建商品住宅成交套数



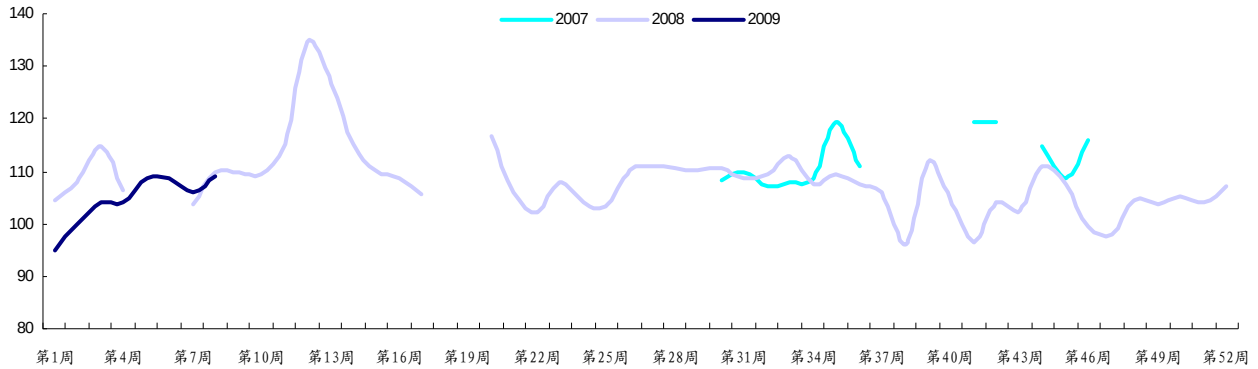
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 38: 长沙各周新建商品住宅销售均价



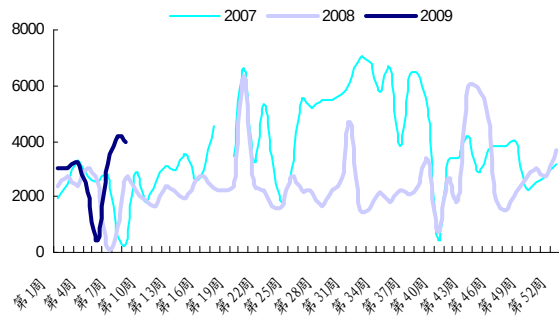
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 39: 长沙各周新建商品住宅成交套均面积



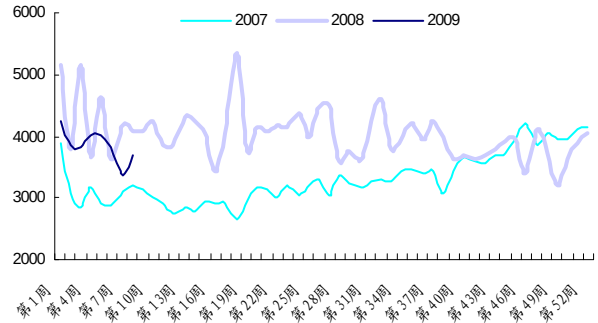
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 40: 重庆各周一手商品房成交套数



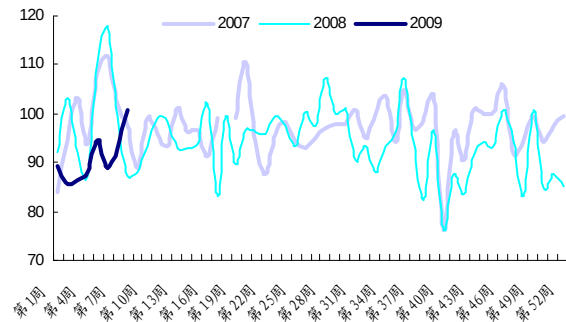
数据来源: 重庆网上房地产, 国信证券经济研究所

图 41: 重庆各周一手商品房成交均价



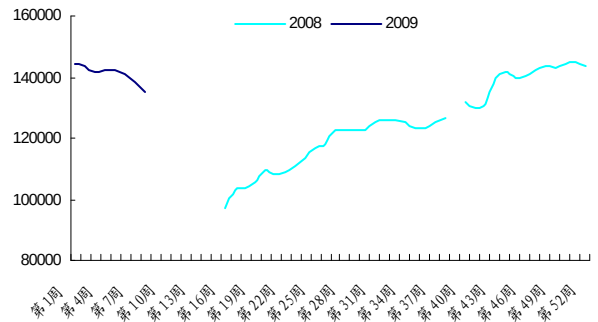
数据来源: 重庆网上房地产, 国信证券经济研究所

图 42: 重庆各周一手商品房成交套均面积



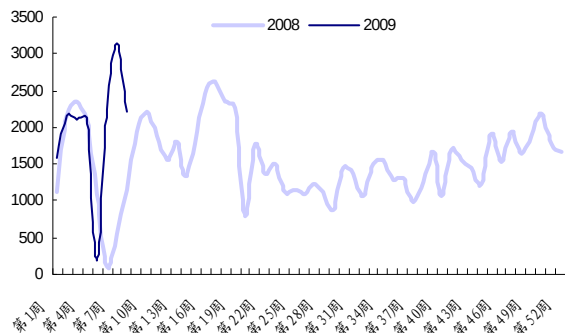
数据来源: 重庆网上房地产, 国信证券经济研究所

图 43: 重庆各周一手商品房可售套数



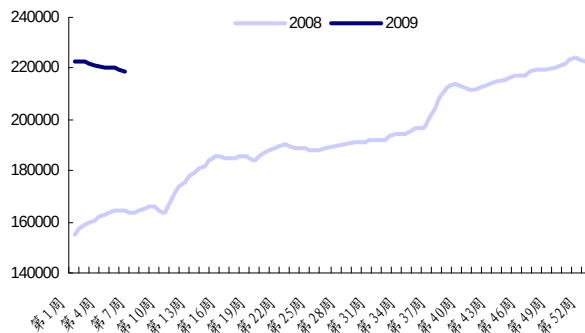
数据来源: 重庆网上房地产, 国信证券经济研究所

图 44: 成都各周一手商品房成交套数



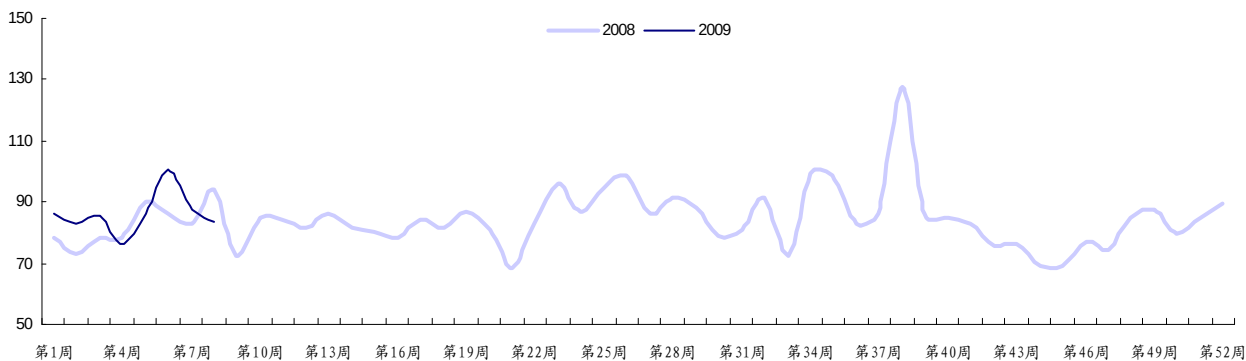
数据来源: 成都市房产管理局, 国信证券经济研究所

图 45: 成都各周一手商品房可售套数



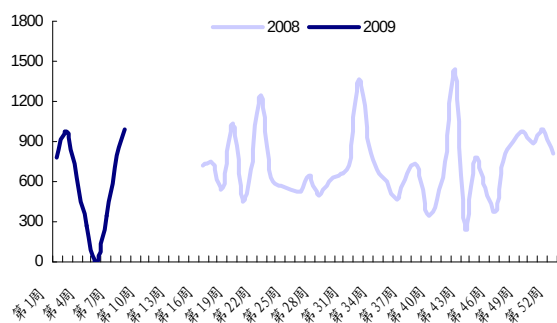
数据来源: 成都市房产管理局, 国信证券经济研究所

图 46: 成都各周新建商品房成交套均面积



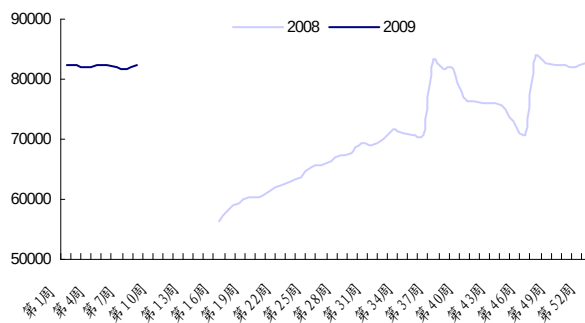
数据来源: 成都市房产管理局, 国信证券经济研究所

图 47: 贵阳各周新建商品住宅成交套数



数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 48: 贵阳各周新建商品住宅成交套均面积



数据来源: 搜房网, 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

免责声明:

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	首席策略分析师 汤小生	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	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
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	电力行业首席分析师 徐颖真	建筑行业首席分析师 邱波
建材行业高级分析师 杨 昕	医药行业资深分析师 丁 丹	机械行业资深分析师 余爱斌
固定收益资深分析师 皮 敏	交通运输行业资深分析师 孙菲菲	社会服务行业资深分析师 李 君
宏观经济资深分析师 林松立	有色金属行业资深分析师 黄安乐	金融衍生品资深分析师 董艺婷
房地产行业分析师 陈 林	银行业分析师 谈 焯	银行业分析师 黄 飙
保险行业分析师 武建刚	证券信托行业分析师 王一峰	宏观经济分析师 任泽平
IT 行业分析师 王俊峰	食品饮料行业分析师 黄 茂	策略分析师 崔 嵘
纺织品与服装行业分析师 方军平	有色金属行业分析师 李洪冀	批发和零售贸易行业分析师 吴美玉
房地产行业分析师 区瑞明	航空运输行业分析师 黄金香	农业行业分析师 张 如
基金分析师 杨 涛	传播与文化行业分析师 陈财茂	金融工程分析师 王军清

国信证券经济研究所机构销售部

机构销售部总经理 盛建平 shengjp@guosen.com.cn (021) 68864592	机构销售部副总经理 万成水 wancs@guosen.com.cn (0755) 82133147	机构销售部销售副总监 王晓健 wangxj@guosen.com.cn (010) 82252615
机构销售部销售副总监 刘宇华 liuyh@guosen.com.cn (0755) 82130818	机构销售部销售副总监 王立法 wanglf@guosen.com.cn (010) 82252236	机构销售部高级销售经理 黄胜蓝 huangsl@guosen.com.cn (021) 68866011
机构销售部高级销售经理 马小丹 maxd@guosen.com.cn (021) 68866025	机构销售部高级销售经理 谭春元 tancy@guosen.com.cn (010) 82259782	机构销售部销售经理 郑 毅 zhengyi@guosen.com.cn (021) 68866205
机构销售部销售经理 邵燕芳 shaoyf@guosen.com.cn (0755) 82133148	机构销售部销售经理 刘 塑 liusu@guosen.com.cn (021) 68866236	机构销售部销售经理 祝 彬 zhubin@guosen.com.cn (0755) 82133456