

销量上升

—二月房地产市场报告

行业评级

中性 / 维持评级

相关研究

《销量下降——一月房地产市场报告》
 《持续回暖——十二月房地产市场报告》
 《回暖破冰？——十一月房地产市场报告》
 《新政效应——十月房地产市场报告》
 《金九不金——九月房地产市场报告》
 《增长隐忧——八月房地产市场报告》
 《信贷之惑——七月房地产市场报告》
 《资金困局——六月房地产市场报告》
 《回归理性——五月房地产市场报告》
 《乍暖还寒——四月房地产市场报告》

■ 我们跟踪的城市中，大部分城市 2 月份成交量环比出现大幅上升。一线城市中，北京、上海和深圳成交面积环比分别增长 28%、53%和 25%。二线城市中，苏州和厦门成交量环比增幅更是超过 100%。成交量出现下降的城市仅有青岛和南京，成交面积环比分别减少了 13%和 9%。此外有 7 个城市 2 月份成交量要好于 08 年平均水平，其中天津、成都和苏州还创出了 08 年以来的新高。重庆和厦门虽然未能跟到 08 年全年数据，但也是我们数据跟踪以来的最好水平。

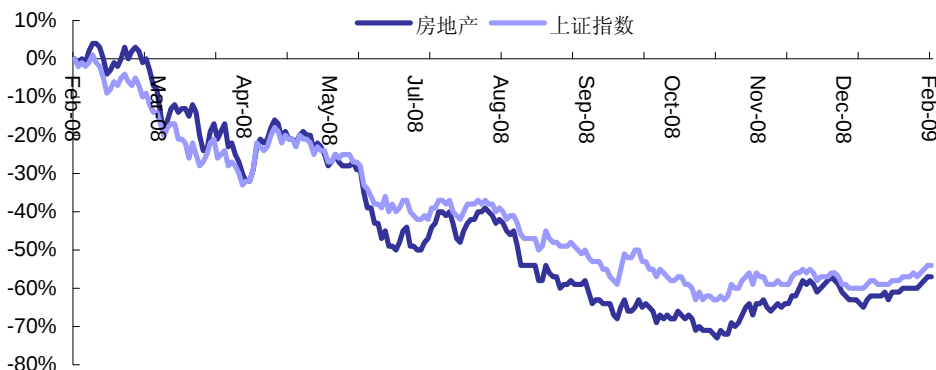
■ 分析楼市交易量回暖的原因，我们认为主要在三个方面：房价的大幅下调，释放出一部分对价格敏感，而在去年采取观望策略的自住型购房需求；

按揭利率多次下调的累计效应及银行二套房贷审查标准放松的原因；从深圳来看，还有一个现象。就是一些小型企业主，由于自身企业受经济下滑的影响不再盈利，加上对下半年将出现通胀的担忧和预期，转而将资金投向了房地产市场。

■ 我们维持在之前的判断：2009 年的楼市将是价跌而量升，形成 U 型底部的过程。而交易量的上升，将是房价寻找到底部支撑的重要前提。此外交易量的上升会出现反复和波动。尽管目前已有部分楼盘出现上调房价的现象，但我们不认为这一现象将成为主流。因为 08 年处于历史高峰的施工面积，将形成庞大的供应压力。去库存仍将是房地产业 09 年的艰巨任务。

■ 我们看好三类投资机会：1) 主动管理周期的公司。从企业较长的发展阶段来看，生命力较强的企业，都具有主动管理周期的特点和能力。特别在经历一轮周期调整之后，主动管理周期的企业会变得更加强大。这类公司包括万科、金地和保利地产。2) 资产型的公司。一旦新的周期开始，可分享到这类公司资产重估的收益。包括泛海、上实、首开、北京城建和深长城。3) 在深圳项目相对较多的公司。这是由于深圳市场的回暖程度略领先于国内的其他城市，在深圳项目较多，可潜在受益于当地市场的回暖。这类公司包括招商地产、华侨城与深振业。

最近 52 周股价表现



分析师
 鱼晋华
 0755-8249 2232
 yujinhua@lhqz.com
 胡栋亮
 0755-8208 0004
 hudl@lhqz.com

正文目录

重点城市房地产销售跟踪.....	6
楼市回暖原因分析:	7
楼市走向预期:	7
环渤海地区	8
北京: 成交持续回暖.....	8
天津: 销量“井喷”	10
青岛: 成交回落.....	12
长三角地区	13
上海: 成交回暖, 库存下降.....	13
南京: 成交有所回落.....	16
杭州: 量价齐升.....	17
苏州: 成交骤升.....	18
珠三角地区	19
广州: 一月份成交略有回落.....	19
深圳: 价格平稳, 成交持续回暖.....	21
东莞: 成交回暖.....	24
厦门: 成交井喷.....	26
其它地区	27
武汉: 量价齐升.....	27
长沙: 价跌量升.....	27
重庆: 量升价跌.....	29
成都: 成交大幅放量.....	29
大小非解禁观测	30
看好三类投资机会.....	32
全球房地产市场扫描.....	33
美国	33
英国	34
香港	34

图 目 录

图 1、北京市新建住宅月度成交情况	8
图 2、北京市新建商品住宅月度成交情况	8
图 3、北京市商品住宅可售情况	9
图 4、北京市商品住宅存量去化时间	9
图 5、天津市新建住房月度成交情况	11
图 6、天津市二手住房月度成交情况	11
图 7、天津市成交均价走势	11
图 8、青岛市新建住宅月度成交情况	12
图 9、青岛市新建普通住宅月度成交情况	12
图 10、青岛市新建住宅可售情况	12
图 11、青岛市新建普通住宅可售情况	12
图 12、上海市新建商品住宅月度成交情况	13
图 13、上海市商品房供应情况	13
图 14、上海市新建住宅可售情况	14
图 15、上海市新建住宅存量去化速度	14
图 16、南京市新建商品住宅月度成交情况	16
图 17、杭州市新建住宅月度成交情况	18
图 18、杭州市新建住宅成交均价走势	18
图 19、苏州市新建住宅月度成交情况	19
图 20、苏州市新建住宅成交均价走势	19
图 21、广州市新建商品房月度成交情况	20
图 22、广州市二手房月度成交量情况	20
图 23、广州市商品住宅月度成交均价走势	20
图 24、深圳市月度批售情况	22
图 25、深圳市新建商品房月度成交情况	23
图 26、深圳市新建商品房成交均价走势	23
图 27、深圳市二手房月度成交情况	23
图 28、深圳市二手房成交均价走势	23
图 29、深圳市新建商品房可售情况	23
图 30、深圳市新建商品房存量去化速度	23
图 31、东莞市新建住宅月度成交情况	25
图 32、东莞市新建非住宅月度成交情况	25
图 33、厦门市新建住宅月度成交情况	26
图 34、厦门市新建住宅成交均价走势	26
图 35、武汉市新建商品房月度成交情况	27
图 36、武汉市新建商品房成交均价走势	27
图 37、长沙市期房住宅月度成交情况	28
图 38、长沙市期房住宅成交均价走势	28
图 39、重庆市新建商品房月度成交情况	29
图 40、重庆市新建商品房成交均价走势	29
图 41、成都市新建商品房月度成交情况	30

图 42、成都市新建商品房可售情况	30
图 43、地产股大小非解禁观测	31
图 44、美国新建住宅价格与成交量情况	33
图 45、标普指数 VS 标普 REIT 指数	33
图 46、英国住宅价格与成交量情况	34
图 47、富时 100 VS 富时地产指数	34
图 48、香港私人住宅价格与成交量情况	34
图 49、恒生指数 VS 恒生地产指数	34

表 目 录

表 1、二月份重点城市房地产销售信息汇总	6
表 2、二月份重点城市商品房存量情况	6
表 3、二月份北京市房地产市场成交情况	8
表 4、北京市土地市场成交情况	9
表 5、重点公司北京市主要楼盘销售情况	9
表 6、二月份天津市新建商品房成交情况	11
表 7、天津市土地市场成交情况	10
表 8、二月份青岛市新建住宅成交情况	12
表 9、二月份上海市房地产市场成交情况	13
表 10、上海市土地市场成交情况	14
表 11、重点公司上海市主要楼盘销售情况	14
表 12、二月份南京市新建商品住宅成交情况	16
表 13、南京市土地市场成交情况	17
表 14、重点公司南京市主要楼盘销售情况	17
表 15、二月份杭州市新建商品房成交情况	17
表 16、杭州市土地市场成交情况	18
表 17、重点公司杭州市主要楼盘销售情况	18
表 18、二月份苏州市新建住宅成交情况	19
表 19、一月份广州市成交情况	19
表 20、重点公司广州市主要楼盘销售情况	20
表 21、二月份深圳市新建商品房成交情况	22
表 22、深圳市土地市场成交情况	22
表 23、重点公司深圳市主要楼盘销售情况	24
表 24、二月份东莞市新建商品房成交情况	25
表 25、东莞市土地市场成交情况	25
表 26、重点公司东莞市主要楼盘销售情况	25
表 27、二月份厦门市新建商品住宅成交情况	26
表 28、厦门市土地市场成交情况	27
表 29、二月份武汉市新建商品房成交情况	27
表 30、重点公司武汉市主要楼盘销售情况	27
表 31、二月份长沙市期房住宅成交情况	28
表 32、长沙市土地市场成交情况	28
表 33、重点公司长沙市主要楼盘销售情况	28
表 34、二月份重庆市新建商品房成交情况	29
表 35、重庆市土地市场成交情况	29
表 36、二月份成都市新建商品房成交情况	30
表 37、重点公司成都市主要楼盘销售情况	30
表 38、未来四个月内地产股大小非解禁明细	31
表 39、海内外重点地产公司估值情况比较	32

重点城市房地产销售跟踪

表 1、二月份重点城市房地产销售信息汇总					单位: 套、万平方米、元/平方米		
区域/城市	成交套数		成交面积		成交均价		类型
	套数	环比上月	面积	环比上月	均价	环比上月	
环渤海							
北京	8282	15%	92.7	28%	n.a.	n.a.	新建住宅
天津	5511	98%	56.6	98%	6713	-4%	新建住宅
青岛	2556	-10%	24.5	-13%	n.a.	n.a.	新建住宅
长三角							
上海	11381	54%	117.3	53%	n.a.	n.a.	新建住宅
南京	3880	-7%	40.6	-9%	n.a.	n.a.	新建住宅
杭州	1662	21%	18.9	6%	13166	6%	新建商品房
苏州	4861	132%	60.2	138%	6610	7%	新建住宅
珠三角							
深圳	5275	19%	48.8	25%	10988	0%	新建商品房
东莞	3148	39%	33.1	29%	n.a.	n.a.	新建住宅
厦门	4154	104%	47.6	112%	6202	-5%	新建住宅
其它地区							
武汉	7074	16%	71.2	18%	5048	3%	新建商品房
长沙	9853	64%	106.7	74%	3462	-7%	期房住宅
重庆	17691	81%	163.8	94%	3657	-7%	新建商品房
成都	11204	54%	99.2	66%	n.a.	n.a.	新建商品房

数据来源: 各城市房地产管理局, 联合证券研究所

我们跟踪的城市中, 大部分城市 2 月份成交量环比出现大幅上升。一线城市中, 北京、上海和深圳成交面积环比分别增长 28%、53%和 25%。二线城市中, 苏州和厦门成交量环比增幅更是超过 100%。成交量出现下降的城市仅有青岛和南京, 成交面积环比分别减少了 13%和 9%。

从我们能跟踪到 08 年全年数据的 10 个城市中, 有 7 个城市 2 月份成交量要好于 08 年平均水平, 其中天津、成都和苏州还创出了 08 年以来的新高。此外, 重庆和厦门虽然未能跟到 08 年全年数据, 但也是我们有数据跟踪以来的最好水平。考虑到 2 月份仅有 28 天, 这样的成交量已充分反映了楼市目前相当活跃的状况。

价格方面, 涨跌互现, 其中武汉、杭州和苏州环比出现上涨, 天津、重庆、长沙和厦门则出现下跌, 而深圳还是和上月持平。从调研情况来看, 深圳有楼盘已经开始提价销售。

由于新开盘面积的减少, 北京、上海和深圳等地的可售存量在 2 月份继续回落。

表 2、二月份重点城市商品房存量情况					单位: 套、万平方米	
城市	可售套数		可售面积		类型	
	套数	环比上月	面积	环比上月		
北京	142163	-3%	1850.8	-2%	新建住宅	
上海	62293	-3%	816.9	-2%	新建住宅	
深圳	56030	-7%	580.4	-7%	新建商品房	

数据来源: 各城市房地产管理局, 联合证券研究所

楼市回暖原因分析:

当前楼市之所以出现转暖,我们分析原因主要在于三点:

- ✓ 房价的大幅下调,释放出一部分对价格敏感,而在去年采取观望策略的自住性购房需求。深圳今年二月的成交均价已降到 1.1 万元/平米,比去年同期下降了 25%,比 2007 年最高点则下降了 40%。即使按国际通行的房价收入比 6 来计算,对于家庭年收入 20 万左右的普通白领家庭,可负担起的房价水平也在 120 万元左右。对应一套 100 平米的户型,也就是 1.2 万元/平米的销售单价。而目前成交活跃的楼盘大多数是单价低,总房价低的中小户型,也印证了驱动目前市场回暖的主要动力,还是来自于自住性购房需求的释放。
- ✓ 按揭利率多次下调的累计效应及银行二套房贷审查标准放松的原因。目前最新的按揭贷款基准利率为 5.94%,如果再打 7 折,将只有 4.16%。而去年的基准按揭利率高达 7.83%。如果再按二套房贷的标准上浮 10%,则高达 8.61%。再加上商业银行出于对按揭客户的争夺,对二套房贷标准的放松,使得按揭利率几乎下调了一半。这也使得一部分改善性需求开始有所释放。
- ✓ 从深圳来看,还有一个现象。就是一些小型企业主,由于自身企业受经济衰退的影响不再盈利,加上对下半年将出现通胀的担忧和预期,转而将资金投向了房地产市场。

楼市走向预期:

我们维持在 2008 年四季度的判断:2009 年的楼市将是价跌而量升,形成 U 型底部的过程。而交易量的上升,将是房价寻找到底部支撑的重要前提。

尽管目前已有部分楼盘出现上调房价的现象,但我们不认为这一现象将成为主流。这是因为 2008 年处于历史高峰的施工面积,将形成庞大的供应压力。去库存仍将是房地产行业 2009 年的一个艰巨任务。

如果利率维持在当前的水平,甚至是进一步的下降,而银行不收紧对按揭贷款的政策,房地产企业不贸然加价,下半年楼市的交易量维持在目前的水平,仍有一定的希望。但交易量的上升也会出现反复和波动。从香港来看,97 年亚洲金融风暴后,房地产市场进入了长达 6 年的调整期。但 6 年中,也有房价和交易量的反弹和波动。再看美国市场,05 年房价泡沫破灭后,交易量尽管也是持续下跌。但在 06 年和 07 年,也同样出现过阶段性的反弹。

我们较为担心的是迫于经济形势的严峻,地方政府在“救市”上变的过度积极,以至于开始救企业。而经营不善的企业不退出行业,一方面将会使资源向优势企业集中的成本上升,降低行业整合的效率;另一方面也将使一些企业在是否降价上首鼠两端。

环渤海地区

北京: 成交持续回暖

北京市二月份新建商品住宅成交套数和面积环比上月分别上升了 15%和 28%。如果剔除掉经济适用房和限价房, 北京本月新建住宅成交量为近 6 月新高, 加上 2 月份仅有 28 天, 成交活跃态势明显。

住宅存量连续第二个月下降, 商品住宅可售套数和面积环比分别下降 3%和 2%。除了成交回暖, 供应的减少也推动了存量的下降, 本月新批售面积仅有 9.3 万平方米, 环比减少了 88%。

重点跟踪的上市公司方面, 本月仅有万科假日风景推出新批次。成交最瞩目的要数万科的金隅万科城、保利的百合花园以及北京城建的公园 2008, 当月销售均突破百套。另外北京城建的首城国际继续有不错表现, 2 月份共售出 66 套, 销售率超过了 80%。

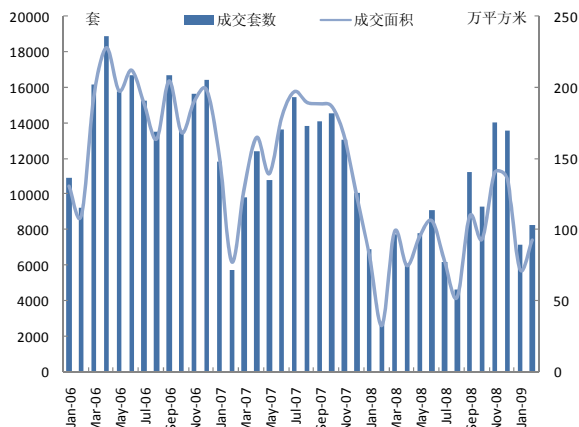
土地市场共成交经营类用地 2 宗, 均为住宅用地, 楼面地价 9969 元/平方米。两居住地块分别位于西城区德外和丰台区右安门外, 其中德外地块楼面地价 13332 元/平方米, 右安门外地块楼面地价 6220 元/平方米。

表 3、二月份北京市房地产市场成交情况

分类	数据	环比上月	同比去年
批售项目数量	5 个	-78%	-64%
批售面积	9.3 万平方米	-88%	-69%
新建住宅成交套数	8282 套	15%	188%
新建住宅成交面积	92.7 万平方米	28%	182%
新建商品住宅成交套数 (剔除经适房和限价房)	7584 套	27%	n.a.
新建商品住宅成交面积 (剔除经适房和限价房)	86.8 万平方米	40%	n.a.
商品住宅可售套数	142163 套	-3%	50%
商品住宅可售面积	1850.8 万平方米	-2%	36%

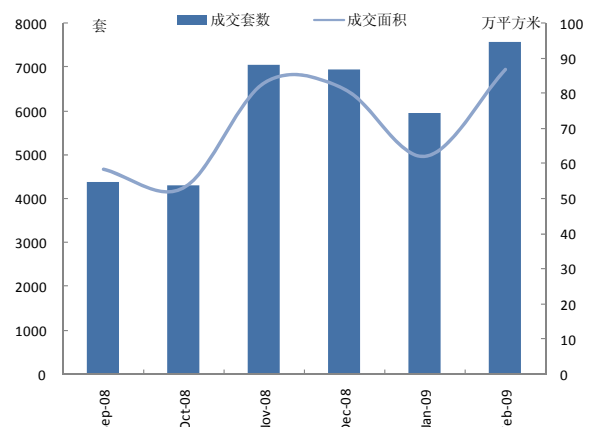
数据来源: 北京市房地产交易管理网, 联合证券研究所

图 1、北京市新建住宅月度成交情况



数据来源: 北京市房地产交易管理网, 联合证券研究所
注: 包含经适房和限价房

图 2、北京市新建商品住宅月度成交情况



数据来源: 北京市房地产交易管理网, 联合证券研究所
注: 剔除掉经适房和限价房

表 4、北京市土地市场成交情况

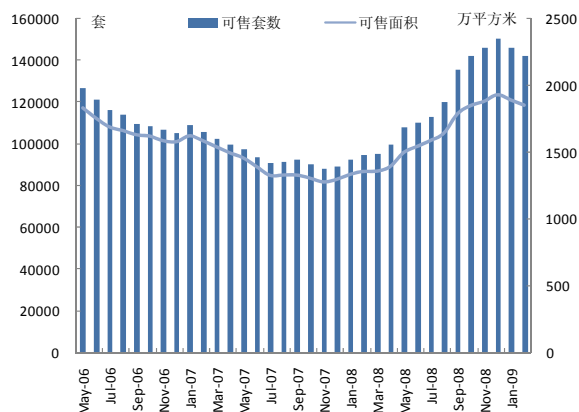
单位: 宗, 万平方米, 亿元, 元/平方米

日期	各类土地				住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2008.01	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	n.a.
2008.02	2	1.2	3.0	3.0	2	1.2	3.0	3.0	9969
合计	2	1.2	3.0	3.0	2	1.2	3.0	3.0	9969

数据来源: 北京市土地整理储备中心, 联合证券研究所

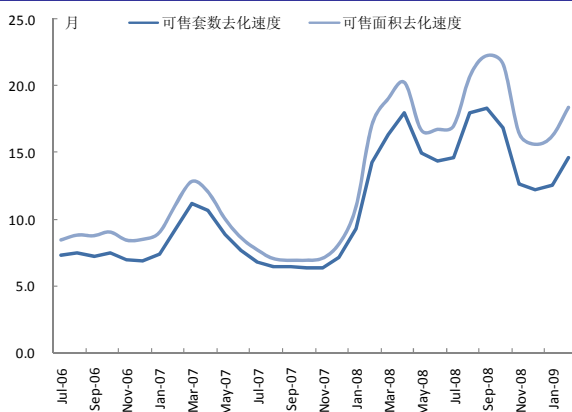
注: 未包含工业类用地, 住宅类土地包括含住宅的综合类土地

图 3、北京市商品住宅可售情况



数据来源: 北京市房地产交易管理网, 联合证券研究所

图 4、北京市商品住宅存量去化时间



数据来源: 北京市房地产交易管理网, 联合证券研究所

注: 去化时间=可售套数/过去三月平均销量

表 5、重点公司北京市主要楼盘销售情况

单位: 套, 平方米, 元/平方米

公司/项目	批售时间	类型	批售套数	已售套数	本月销售套数	批售面积	已售面积	本月销售面积	已售率/面积	成交均价
万科										
四季花城	2008-03-29	住宅	264	261	17	30123	29760	1988	99%	7287
		商业	18	18	0	1114	1114	0	100%	11152
	2008-04-10	住宅	144	124	19	18496	15830	2530	86%	7535
	2008-09-14	住宅	180	180	0	16600	16600	0	100%	7241
假日风景	2008-11-28	车库	57	0	0	1604	0	0	0%	n.a.
	2008-02-27	住宅	108	104	0	11515	10833	0	94%	13074
		公建	135	122	7	7930	7464	435	94%	14174
		商业	18	9	1	3572	512	66	14%	17548
	2008-05-02	住宅	160	149	7	27155	25391	1195	94%	14767
	2008-07-31	住宅	272	107	28	42086	16588	4367	39%	12456
	2008-11-28	住宅	84	10	3	12424	795	243	6%	14614
	2009-02-26	住宅	578	0	0	50284	0	0	0%	n.a.
	金隅万科城	2008-04-27	住宅	1548	1150	194	161131	109938	18322	68%
车库			295	156	0	7758	3915	0	50%	1136
商业			4	4	0	897	897	0	100%	9251
东台居	2008-09-03	住宅	898	93	27	85152	7029	1875	8%	22482
		公建	50	0	0	8389	0	0	0%	n.a.
		车库	1	0	0	7158	0	0	0%	n.a.
招商地产										
公园 1872	2008-01-24	住宅	305	275	0	22513	20338	0	90%	18932
	2008-04-26	住宅	120	68	0	19326	11194	0	58%	21333
	2008-06-27	住宅	295	52	1	57285	11289	303	20%	24323
金地集团										
格林小镇 6	2008-02-28	住宅	193	155	8	25660	20015	1169	78%	7978
		车位	173	0	0	5676	0	0	0%	n.a.
	2008-09-03	住宅	135	13	1	18371	1454	130	8%	6933

金地名京	2008-01-25	商业	49	13	2	8342	1199	181	14%	9814
		住宅	117	114	0	9432	9202	0	98%	25076
		住宅	239	214	0	24758	22139	0	89%	17777
		住宅	513	116	14	49404	11713	1375	24%	18893
		住宅	114	71	11	8733	5380	832	62%	24866
保利地产	2008-09-27	商业	69	6	2	6564	469	192	7%	20894
		住宅	201	67	3	87352	28152	1409	32%	20711
		住宅	745	543	22	89666	61795	3214	69%	11920
		公建	34	0	0	3875	0	0	0%	n.a.
		车位	385	68	1	17270	8190	150	47%	923
百合花园	2008-06-14	住宅	1345	994	181	n.a.	93922	16241	n.a.	15180
		商业	67	16	2	n.a.	939	132	n.a.	32874
		车位	430	0	0	n.a.	0	0	n.a.	n.a.
		车库	1775	164	0	76681	6993	0	9%	3519
		库房	108	0	0	4533	0	0	0%	n.a.
泛海建设	2008-11-30	公建	45	0	0	6089	0	0	0%	n.a.
		住宅	58	58	0	12830	12830	0	100%	23493
		住宅	258	176	3	66425	43650	756	66%	29631
		车位	293	0	0	11278	0	0	0%	n.a.
		住宅	71	0	0	18655	0	0	0%	n.a.
亿城股份	2008-12-20	车位	296	61	9	9976	2097	300	21%	5541
		住宅	95	62	2	23596	15610	570	66%	19650
		商业	10	2	2	576	80	80	14%	28602
		住宅	70	8	1	16960	2168	246	13%	22854
		商业	9	3	0	541	163	0	30%	28044
北京城建	2008-08-15	住宅	512	144	26	52081	15552	2834	30%	18808
		住宅	46	1	0	4367	96	0	2%	19392
		住宅	188	168	0	25186	22689	0	90%	13380
		住宅	116	39	0	16414	5635	0	34%	13907
		住宅	341	74	0	31605	10505	0	33%	13226
公园 2008	2008-03-16	住宅	501	225	104	52863	22811	10526	43%	9836
		办公	40	30	0	47827	35862	0	75%	13331
		商业	8	6	0	7077	5383	0	76%	13331
		车位	8	6	0	13013	9015	0	69%	13331
		住宅	718	606	66	49826	40353	3741	81%	13151

数据来源: 北京市房地产交易管理网, 联合证券研究所

注: 已售套数和已售面积是截止 2 月 28 日的的数据

天津: 销量“井喷”

天津市二月份新建商品住宅成交套数和面积环比均增加了 98%, 单月成交量创出 08 年以来新高。新建住宅价格有所回落, 环比下跌 4%。

土地市场比较活跃, 共成交经营类用地 17 宗, 包含 12 宗居住用地, 地面地价 1244 元/平米。

表 7、天津市土地市场成交情况				单位: 宗, 万平方米, 亿元, 元/平方米			
日期	各类土地			住宅类土地			
	成交宗数	成交面积	成交金额	成交宗数	成交面积	成交金额	地面地价
2009.01	4	12.6	3.7	2	11.7	3.6	3090
2009.02	17	185.8	23.9	12	172.6	21.5	1244
合计	21	198.4	27.6	14	184.3	25.1	1362

数据来源: 天津土地交易中心, 联合证券研究所

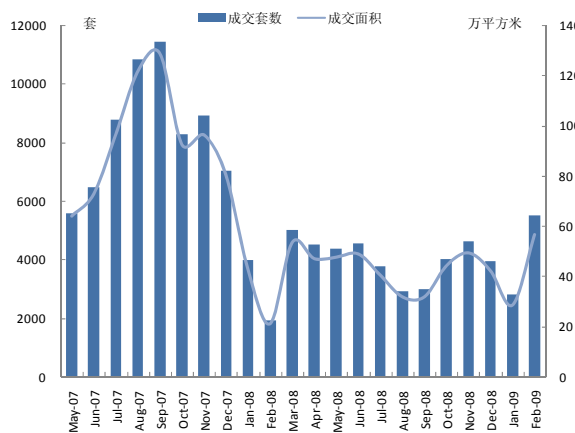
注: 未包括工业类用地, 住宅类土地包括含住宅的综合类土地

表 6、二月份天津市新建商品房成交情况

分类	数据	环比上月	同比去年
成交总套数	6068 套	94%	125%
成交总面积	62.3 万平方米	82%	107%
成交均价	6960 元/平方米	-4%	-15%
住宅成交套数	5511 套	98%	186%
住宅成交面积	56.6 万平方米	98%	167%
住宅成交均价	6713 元/平方米	-4%	-9%

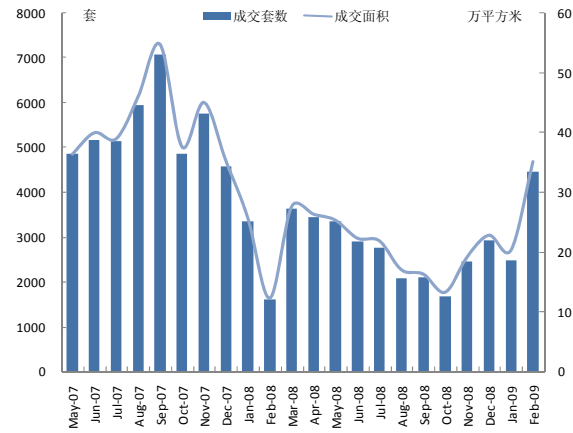
数据来源: 天津国土资源与房屋管理局, 联合证券研究所

图 5、天津市新建住房月度成交情况



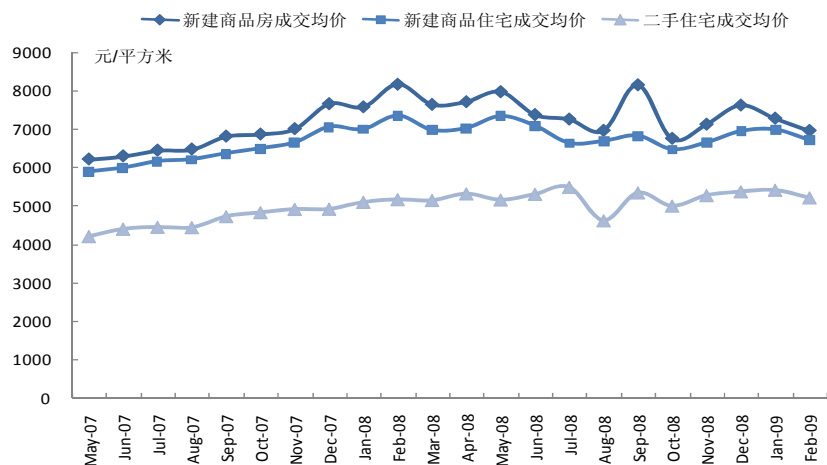
数据来源: 天津国土资源与房屋管理局, 联合证券研究所

图 6、天津市二手住房月度成交情况



数据来源: 天津国土资源与房屋管理局, 联合证券研究所

图 7、天津市成交均价走势



数据来源: 天津国土资源与房屋管理局, 联合证券研究所

青岛: 成交回落

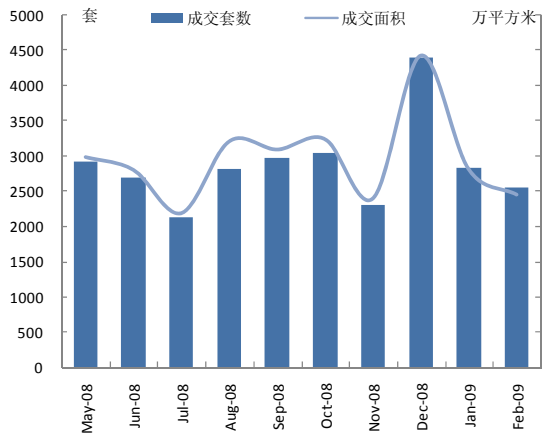
青岛市二月份新建住宅成交套数和面积环比上月分别下降了 10%和 13%。住宅存量继续增加, 住宅可售套数和面积环比上月均增加了 1%。

表 8、二月份青岛市新建住宅成交情况

分类	数据	环比上月
新建住宅成交套数	2556 套	-10%
新建住宅成交面积	24.5 万平方米	-13%
普通住宅成交套数	2092 套	-2%
普通住宅成交面积	18.2 万平方米	-7%
住宅可售套数	57775 套	1%
住宅可售面积	592.9 万平方米	1%
普通住宅可售套数	43453 套	3%
普通住宅可售面积	388.9 万平方米	4%

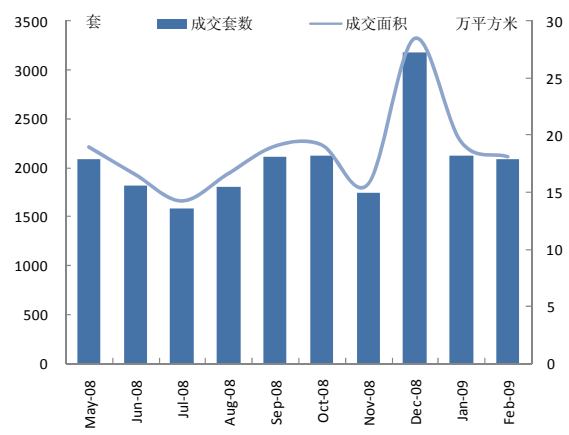
数据来源: Wind, 青岛市国土资源和房屋管理局, 联合证券研究所

图 8、青岛市新建住宅月度成交情况



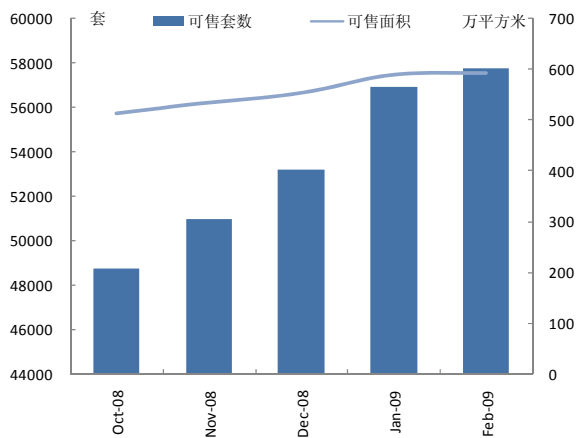
数据来源: Wind, 青岛市国土资源和房屋管理局, 联合证券研究所

图 9、青岛市新建普通住宅月度成交情况



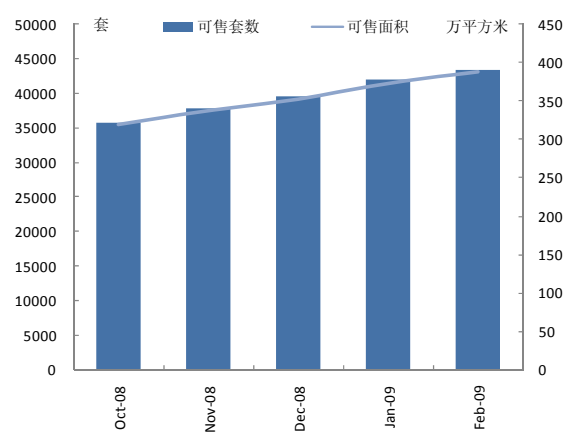
数据来源: Wind, 青岛市国土资源和房屋管理局, 联合证券研究所

图 10、青岛市新建住宅可售情况



数据来源: Wind, 青岛市国土资源和房屋管理局, 联合证券研究所

图 11、青岛市新建普通住宅可售情况



数据来源: Wind, 青岛市国土资源和房屋管理局, 联合证券研究所

长三角地区

上海: 成交回暖, 库存下降

上海二月份商品住宅成交套数和面积环比分别上升 54%和 53%, 普通住宅成交套数和面积环比增幅更是达到 60%和 62%。楼市回暖迹象明显。

新建住宅存量连续第二个月减少, 可售套数和面积环比分别下降了 3%和 2%。和北京一样, 上海在本月新增供应量继续减少, 新增供应面积为 77.8 万平方米, 为近 10 月最低水平。

从重点跟踪的上市公司中, 本月万科的燕南园、白马花园和歌雅花园以及上实发展的黄埔新苑有新批次推出。销售方面, 有不少楼盘成交情况不错。其中月成交过百套的有金地的未未来、湾流域和保利的海上五月花, 另外万科的四季花城、白马花园和歌雅花园, 金地的格林风范城以及保利的西子湾和叶都销售也超过 50 套。

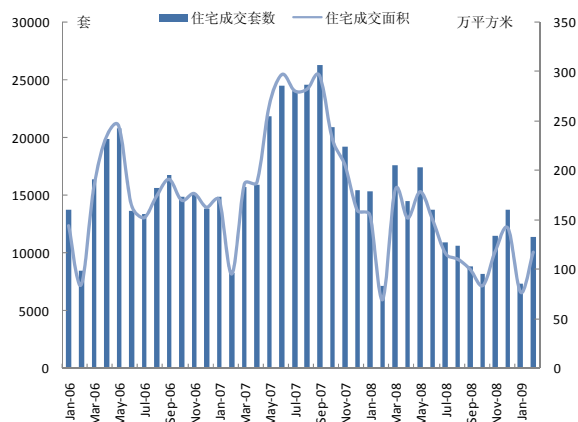
土地市场比较冷清, 本月未有经营类用地成交。

表 9、二月份上海市房地产市场成交情况

分类	数据	环比上月	同比去年
新开盘单元	76 个	-16%	n.a.
新增供应套数	7518 套	-23%	n.a.
新增供应面积	77.8 万平方米	0%	n.a.
成交总套数	14367 套	36%	39%
成交总面积	139.7 万平方米	38%	44%
住宅成交套数	11381 套	54%	59%
住宅成交面积	117.3 万平方米	53%	69%
普通住宅成交套数	9113 套	60%	n.a.
普通住宅成交面积	83.1 万平方米	62%	n.a.
住宅可售套数	62293 套	-3%	45%
住宅可售面积	816.9 万平方米	-2%	50%

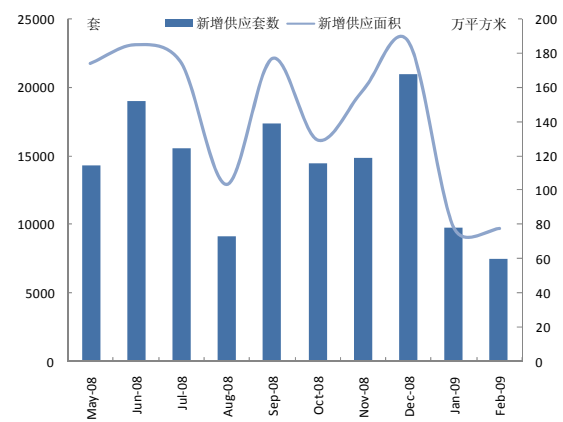
数据来源: 上海房地资源管理局, 联合证券研究所

图 12、上海市新建商品住宅月度成交情况



数据来源: 上海房地资源管理局, 联合证券研究所

图 13、上海市商品房供应情况



数据来源: 上海房地资源管理局, 联合证券研究所

图 14、上海市新建住宅可售情况

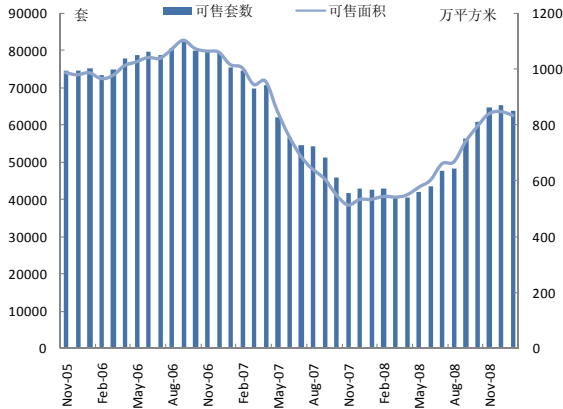
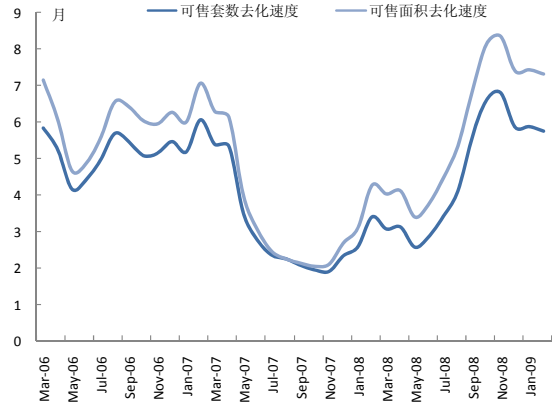


图 15、上海市新建住宅存量去化速度



数据来源：上海房地资源管理局，联合证券研究所

数据来源：上海房地资源管理局，联合证券研究所
注：去化速度=存量/过去三月平均销量

表 10、上海市土地市场成交情况

单位：宗，万平方米，亿元

日期	各类土地			住宅类土地			
	成交宗数	成交面积	成交金额	成交宗数	成交面积	成交金额	地面地价
2009.01	1	7.9	21.7	1	7.9	21.7	27601
2009.02	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	n.a.
合计	1	7.9	21.7	1	7.9	21.7	27601

数据来源：上海市房屋土地资源管理局，联合证券研究所
注：未包括工业类用地，住宅类土地包括含住宅的综合类土地

表 11、重点公司上海市主要楼盘销售情况

单位：套，平方米，元/平方米

公司/项目	开盘时间	类型	批售套数	批售面积	已售套数	本月销售套数	已售率/套数	参考价格
万科								
万科燕南园	2008-01-12	住宅	38	8794	28	2	74%	21000
	2008-03-16	住宅	100	20844	70	4	70%	24500
	2008-07-25	住宅	2	514	0	0	0%	20000
	2008-08-23	住宅	2	517	1	1	50%	27000
	2009-02-11	住宅	10	2592	1	1	10%	27000
万科阳光苑	2008-06-21	车位	133	4071	46	0	35%	65000/个
	2008-09-29	住宅	68	6215	68	12	100%	9000
	2008-11-08	住宅	228	20003	228	30	100%	9000
	2008-12-14	车位	65	1817	10	0	15%	60000/个
	2008-12-28	住宅	2	0	0	0	0%	9600
蓝山小城	2008-03-22	住宅	78	21288	65	6	83%	29500
	2008-03-23	住宅	338	30566	337	0	100%	12000
	2008-06-07	住宅	135	17317	132	2	98%	14500
	2008-06-28	车位	65	2179	11	0	17%	6000
	2008-09-27	住宅	9	2479	0	0	0%	15000
四季花城	2008-10-28	住宅	132	11359	132	9	100%	10000
	2008-12-07	住宅	242	20834	239	80	99%	10000
	2008-05-10	住宅	378	32190	376	2	99%	12000
	2008-06-15	住宅	222	35139	212	13	95%	17500
	2008-09-20	车位	48	2312	36	0	75%	60000/个
白马花园	2008-09-26	车位	135	3419	9	0	7%	70000/个
	2008-11-07	商铺	58	7729	57	9	98%	9000
		车位	20	0	17	0	85%	60000/个
	2009-02-20	车位	137	5599	31	31	23%	60000/个
	2008-05-24	车位	211	8174	102	0	48%	120000/个
歌雅花园								

	2008-06-27	住宅	102	25909	81	7	79%	28500
	2008-09-26	住宅	324	28685	317	4	98%	15500
	2009-02-25	住宅	232	22319	47	47	20%	15500
招商地产								
海德花园	2008-04-19	住宅	29	10037	0	0	0%	25000
	2008-04-19	住宅	111	13988	108	0	97%	9500-13000
		商铺	19	3105	0	0	0%	25000
	2008-11-06	住宅	3	986	0	0	0%	25000
	2008-11-06	住宅	40	6732	26	11	65%	13000
		商铺	49	4755	0	0	0%	25000
金地集团								
格林春岸城	2008-03-31	车位	59	1771	25	0	42%	80000/个
	2008-05-22	车位	95	3031	18	1	19%	70000/个
	2008-06-24	商铺	3	3454	0	0	0%	7000
金地格林郡	2008-02-23	住宅	253	33053	224	6	89%	8800
	2008-04-28	车位	162	5272	5	0	3%	60000/个
格林风范城	2008-02-10	住宅	32	4893	31	0	97%	14000
	2008-05-20	车位	224	8053	29	0	13%	80000/个
	2008-05-25	住宅	126	29292	53	1	42%	25000
	2008-07-25	住宅	312	36755	278	15	89%	12000
	2008-09-30	住宅	248	19521	218	25	88%	11000
	2008-11-08	住宅	356	54453	224	19	63%	13000-28000
未未来	2008-06-09	住宅	297	32752	288	2	97%	17500
	2008-06-17	住宅	170	20056	139	7	82%	17500
	2008-07-06	住宅	177	18596	120	7	68%	17500
	2008-07-18	住宅	107	10340	89	9	83%	16000
	2008-08-22	住宅	600	48218	492	77	82%	14000
金地三林湾流域	2008-07-06	住宅	220	35186	130	7	59%	18000-30000
	2008-08-16	住宅	98	9609	37	12	38%	18000
	2008-08-16	住宅	268	23540	259	23	97%	18000
	2008-09-09	住宅	28	5092	0	0	0%	16000
	2008-09-09	住宅	670	59096	572	108	85%	16000
保利地产								
海上五月花	2008-04-24	住宅	250	26525	238	-4	95%	8500
	2008-05-25	住宅	576	46676	474	27	82%	8500
	2008-06-28	住宅	168	15422	103	33	61%	9200
	2008-08-23	住宅	17	3283	14	4	82%	14500
	2008-09-13	住宅	279	23631	184	26	66%	8500
	2008-09-29	住宅	20	3868	9	2	45%	14500
	2008-10-18	住宅	220	16353	97	19	44%	8500
	2008-11-22	住宅	33	6333	9	3	27%	14500
保利西子湾城	2008-05-31	住宅	168	14082	112	0	67%	8700
	2008-05-31	住宅	112	8418	92	0	82%	8700
	2008-06-28	住宅	56	6613	32	1	57%	8700
	2008-06-28	住宅	144	10782	48	0	33%	8700
	2008-09-12	住宅	208	15502	105	5	50%	8700
	2008-09-12	住宅	144	10743	74	4	51%	8700
	2008-09-12	住宅	108	11489	34	9	31%	8700
	2008-12-13	住宅	144	10743	45	32	31%	8700
	2008-12-13	商铺	157	22849	0	0	0%	12000
	2008-12-13	商铺	6	943	0	0	0%	12000
保利西子湾城 2	2008-05-08	住宅	112	13587	81	0	72%	8700
	2008-05-08	住宅	120	11939	108	0	90%	8700
	2008-06-28	住宅	56	6794	26	13	46%	8700
保利叶都	2008-11-22	住宅	93	22250	57	7	61%	20000
	2008-11-22	住宅	216	16935	182	9	84%	10000
	2008-12-17	住宅	142	11575	88	59	62%	10000
	2009-01-06	住宅	33	7688	23	12	70%	20000

上实发展

海上海	2008-03-16	车位	64	2449	59	0	92%	200000/个
	2008-03-16	车位	122	4900	85	0	70%	200000/个
黄埔新苑	2008-03-22	住宅	250	33164	135	6	54%	30000
		车位	182	7142	2	2	1%	200000/个
		商铺	6	1217	0	0	0%	50000
	2009-02-14	办公	40	2264	0	0	0%	19000
深长城								
中环墅	2008-05-25	住宅	188	33204	122	n.a.	65%	15100
	2008-09-20	商铺	41	10334	19	n.a.	46%	20500
	2008-10-10	住宅	141	25163	6	n.a.	4%	16600

数据来源: 上海房地资源管理局, 联合证券研究所

注: 已售套数是截止 2 月 28 日的数据, 参考价格为上海市网上房地产提供

南京: 成交有所回落

南京市二月份新建商品住宅成交套数和面积环比上月分别下降了 7% 和 9%。重点跟踪的上市公司方面, 苏宁环球旗下的三个项目成交继续不错, 天润城、天华硅谷和威尼斯水城分别成交了 431 套、398 套和 166 套。

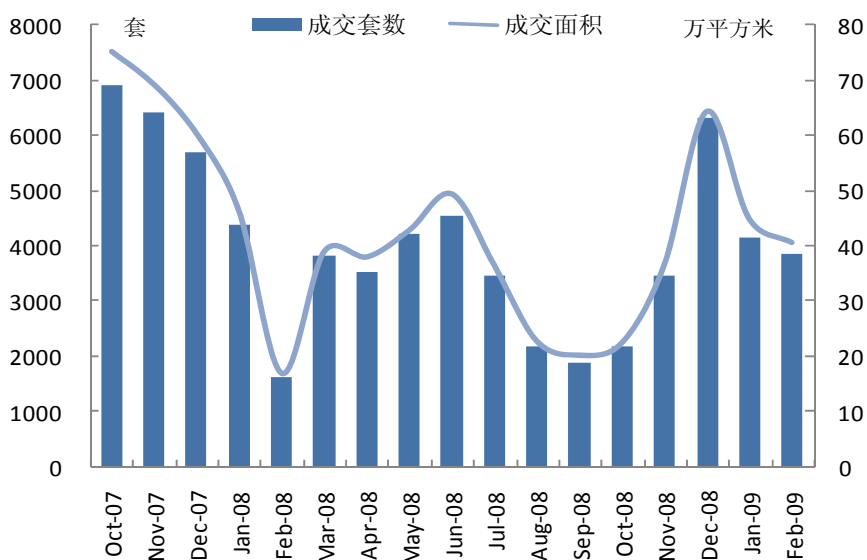
土地市场共成交 6 宗经营类用地, 包含一宗住宅类用地, 成交地面地价 1457 元/平方米。

表 12、二月份南京市新建商品住宅成交情况

分类	数据	环比上月	同比去年
成交套数	3880 套	-7%	136%
成交总面积	40.6 万平方米	-9%	139%

数据来源: Wind, 南京市网上房地产, 联合证券研究所

图 16、南京市新建商品住宅月度成交情况



数据来源: Wind, 南京市网上房地产, 联合证券研究所

表 13、南京市土地市场成交情况				单位: 宗, 万平方米, 亿元, 元/平方米			
日期	各类土地			住宅类土地			
	成交宗数	成交面积	成交金额	成交宗数	成交面积	成交金额	地面地价
2009.01	2	2.1	0.9	0	0.0	0.0	n.a.
2009.02	6	58.2	9.1	1	25.8	3.8	1457
合计	8	60.3	10	1	25.8	3.8	1457

数据来源: 南京市国土资源局, 联合证券研究所

注: 未包括工业类用地, 住宅类土地包括含住宅的综合类土地

表 14、重点公司南京市主要楼盘销售情况				单位: 套, 平方米, 元/平方米					
公司/项目	批售套数	已售套数	本月销售套数	已售率/套数	批售面积	已售面积	本月销售面积	已售率/面积	住宅成交均价
万科									
缙香花园	1397	818	32	59%	86961	66298	4446	76%	9165
光明城市	2939	2617	6	89%	232864	212202	193	91%	7551
招商地产									
依云溪谷	265	117	9	44%	81639	31558	2999	39%	15285
金地集团									
金地名京	1194	306	94	26%	76272	33422	11208	44%	11883
栖霞建设									
栖霞	898	389	6	43%	128073	60563	963	47%	11271
东方天郡	4002	2376	12	59%	296388	240465	1256	81%	6235
天泓山庄	2034	1697	15	83%	209099	195639	1349	94%	8990
上城风景	863	532	6	62%	74821	50248	710	67%	5605
上城风景北	480	85	53	18%	44739	8133	5008	18%	5569
苏宁环球									
天润城	18041	14432	431	80%	1463692	1370447	40049	94%	3273
天华硅谷	1084	1038	398	96%	114021	108327	41850	95%	3448
威尼斯水城	7397	5512	166	75%	792412	585183	16025	74%	4052

数据来源: 南京市网上房地产, 联合证券研究所

注: 已售套数是截止 2 月 28 日的数据

杭州: 量价齐升

杭州市二月份新建商品房成交套数和面积环比分别上升 21%和 6%。成交均价止跌回升, 环比上涨为 6%。

重点跟踪的上市公司中, 滨江集团的金色蓝庭有新批次推出。成交方面, 万科的西溪蝶园和滨江集团的金色蓝庭成交尚可, 日均成交超过 1 套。

土地市场共成交 4 宗经营类用地, 未有住宅用地成交。

表 15、二月份杭州市新建商品房成交情况			
分类	成交面积/套	环比上月	同比去年
成交套数	1622 套	21%	49%
成交总面积	18.9 万平方米	6%	1%
成交价格	13166 元/平方米	6%	-7%

数据来源: 杭州透明售房网, 联合证券研究所

注: 未包括余杭和萧山的销售数据

表 16、杭州市土地市场成交情况

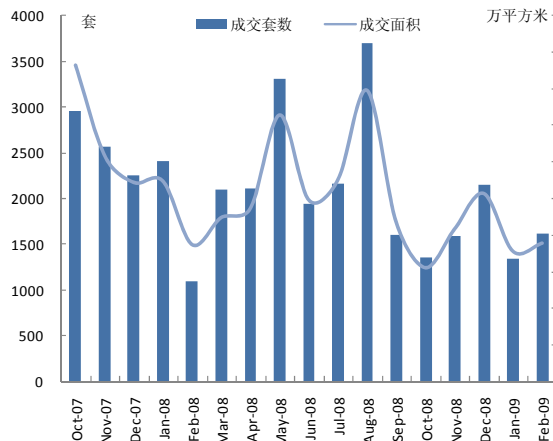
单位: 宗, 万平方米, 亿元, 元/平方米

日期	各类土地			住宅类土地			
	成交宗数	成交面积	成交金额	成交宗数	成交面积	成交金额	地面地价
2009.01	10	18.8	21.8	3	3.8	5.4	14021
2009.02	4	4.3	3.3	0	0.0	0.0	n.a.
合计	14	23.1	25.1	3	3.8	5.4	14021

数据来源: 杭州市国土资源局, 联合证券研究所

注: 未包括余杭和萧山的销售数据, 未包括工业类用地, 住宅类土地包括含住宅的综合类土地

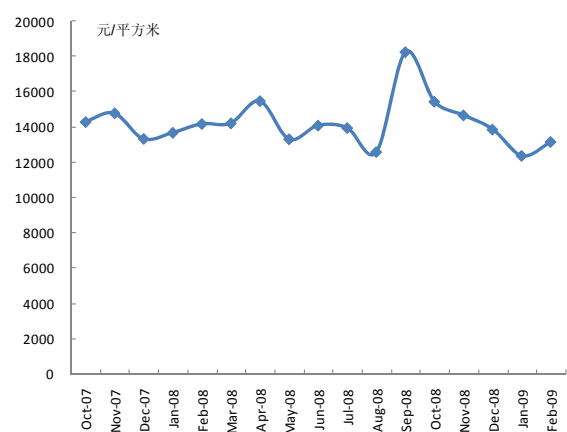
图 17、杭州市新建住宅月度成交情况



数据来源: 杭州透明售房网, 联合证券研究所

注: 未包括余杭和萧山的销售数据

图 18、杭州市新建住宅成交均价走势



数据来源: 杭州透明售房网, 联合证券研究所

注: 未包括余杭和萧山的销售数据

表 17、重点公司杭州市主要楼盘销售情况

单位: 套, 平方米, 元/平方米

公司/项目	开盘时间	批售套数	已售套数	本月销售套数	批售面积	已售面积	本月销售面积	已售率/面积	成交均价
万科									
逸天广场	2008-01-05	32	32	0	5281	5281	0	100%	12263
	2008-12-15	103	0	0	20574	0	0	0%	n.a.
金色城品	2008-03-06	210	209	1	13021	12978	234	100%	19097
魅力之城	2008-03-22	497	493	0	48033	47319	0	99%	10497
	2008-05-23	386	386	0	40393	40393	0	100%	10428
西溪蝶园	2008-07-26	170	69	6	32245	13097	1140	41%	17102
	2008-11-15	196	135	40	16925	11657	3454	69%	10915
保利地产									
保利东湾	2008-09-22	362	2	0	39709	383	0	1%	9065
	2008-09-28	564	164	7	65850	17688	861	27%	8949
滨江集团									
新城时代	2008-05-25	1240	123	0	140460	6349	0	5%	17580
万家花城	2008-03-24	482	458	0	43986	40931	0	93%	13260
金色蓝庭	2008-10-27	385	367	9	42739	38914	904	91%	15163
	2008-12-06	290	257	41	39417	33351	5860	85%	16009
	2009-02-19	148	1	1	13365	186	186	1%	17364

数据来源: 透明售房网, 联合证券研究所

注: 已售套数是截止2月28日的数据

苏州: 成交骤升

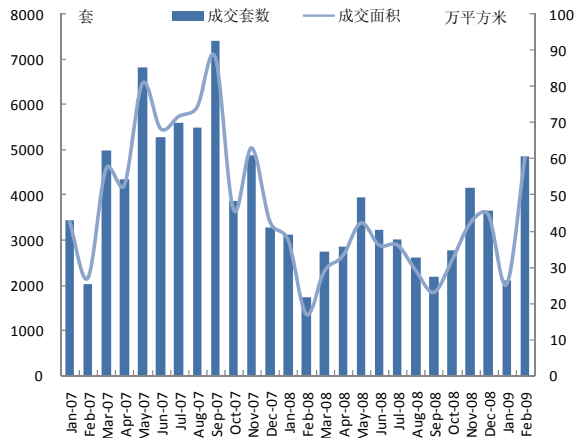
苏州市二月份新建住宅成交套数和面积环比分别上升 132%和 138%, 创出 08 年以来最好水平。成交均价止跌回升, 环比上涨 7%。

表 18、二月份苏州市新建住宅成交情况

分类	数据	环比上月	同比去年
成交套数	4861 套	132%	182%
成交总面积	60.2 万平方米	138%	256%
成交均价	6610 元/平方米	7%	15%

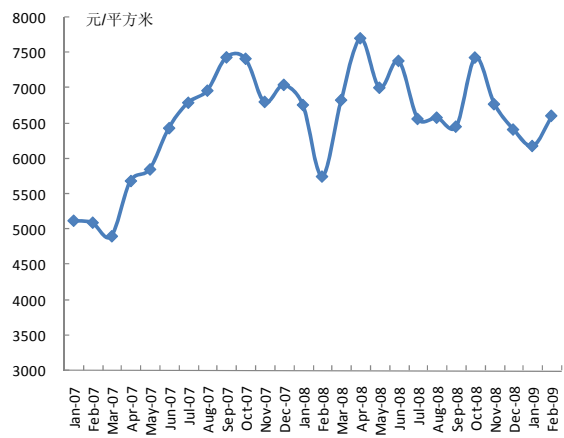
数据来源: 搜房网, 苏州市房产信息网, 联合证券研究所

图 19、苏州市新建住宅月度成交情况



数据来源: 搜房网, 苏州市房产信息网, 联合证券研究所

图 20、苏州市新建住宅成交均价走势



数据来源: 搜房网, 苏州市房产信息网, 联合证券研究所

珠三角地区

广州：一月份成交略有回落

由于数据所限, 我们只能跟踪到广州 1 月份的销售情况, 1 月份广州成交继续回落, 新建商品住房成交面积环比下降了 5%。价格方面, 新建商品住宅成交均价同上月基本持平, 不过二手住宅价格有所回落, 幅度为 5%。

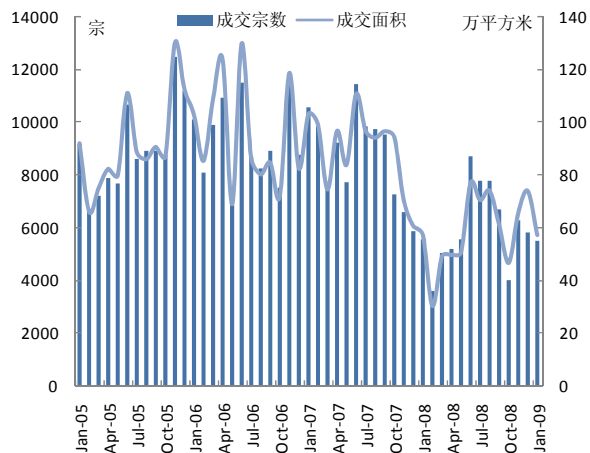
重点跟踪的上市公司中, 09 年 2 月份未有新盘推出。销售方面, 万科的万科城花园和金域蓝湾销售过百套, 另外万科的云山花园和保利的香之雪也表现尚可。

表 19、一月份广州市成交情况

分类	数据	环比上月	同比去年
批售项目个数	27 个	-16%	-36%
批售商品房套数	5108 套	-21%	-24%
批售商品房面积	53.2 万平方米	-31%	-34%
新建商品房交易宗数	5475 宗	-6%	-1%
新建商品房交易面积	57.1 万平方米	-23%	0%
新建商品房交易均价	8353 元/平方米	-13%	-16%
新建商品住宅成交面积	46.2 万平方米	-5%	32%
新建商品住宅成交均价	8014 元/平方米	0%	-18%
二手住宅成交面积	43.5 万平方米	9%	-9%
二手住宅成交均价	4209 元/平方米	-5%	-8%

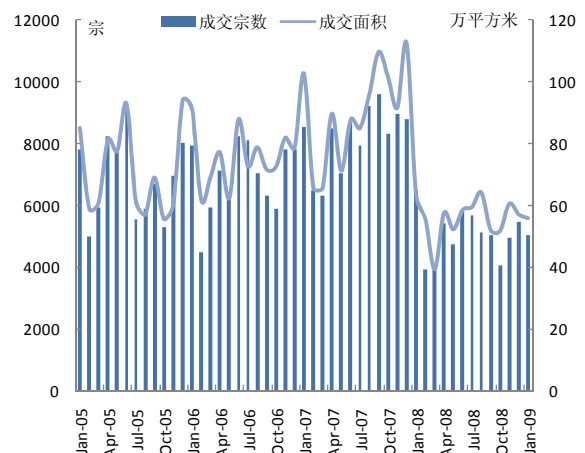
数据来源: 阳光家缘, 联合证券研究所

图 21、广州市新建商品房月度成交情况



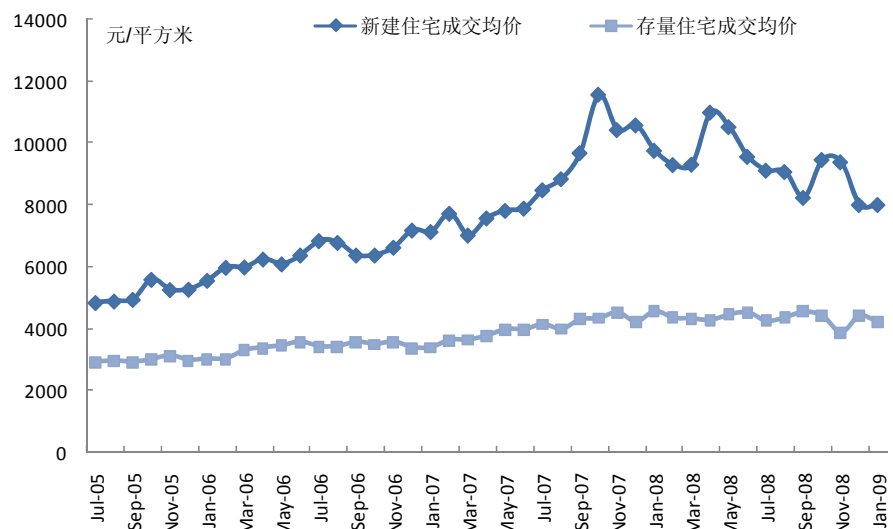
数据来源：阳光家缘，联合证券研究所

图 22、广州市二手房月度成交量情况



数据来源：阳光家缘，联合证券研究所

图 23、广州市商品住宅月度成交均价走势



数据来源：阳光家缘，联合证券研究所

表 20、重点公司广州市主要楼盘销售情况

								单位：套，平方米		
公司/项目	批售日期	类型	批售套数	已售套数	本月销售套数	已售率/套数	批售面积	已售面积	本月销售面积	已售率/面积
万科										
云山花园	2008-01-29	住宅	139	109	10	78%	18331	14177	1334	77%
	2008-05-16	住宅	136	97	3	71%	13072	9296	286	71%
	2009-01-16	住宅	207	40	40	19%	20171	3909	3909	19%
金色荔苑	2008-03-07	住宅	268	264	1	99%	26397	25947	83	98%
		商业	16	14	0	88%	2916	2658	0	91%
		办公	240	234	0	98%	10811	10545	0	98%
万科城花园 (扩展)	2008-01-28	住宅	514	514	0	100%	44461	44461	0	100%
	2008-07-15	住宅	1248	548	99	44%	107502	47953	8804	45%
	2008-09-23	商业	32	29	0	91%	2704	1500	0	55%
	2008-11-07	商业	51	45	2	88%	2860	2326	92	81%
	2008-12-18	住宅	21	9	7	43%	4647	2036	1582	44%

金域蓝湾	2008-02-02	住宅	320	310	22	97%	26176	25347	1751	97%
	2008-10-24	住宅	191	122	38	64%	17772	11070	3702	62%
	2008-12-11	住宅	672	123	59	18%	66833	12718	6117	19%
	2008-12-29	商业	2	0	0	0%	422	0	0	0%
金色城品	2008-06-20	住宅	239	69	8	29%	25547	7545	899	30%
招商地产										
金山谷	2008-09-09	住宅	108	105	2	97%	31866	30867	562	97%
	2008-09-22	住宅	93	88	2	95%	24603	23282	477	95%
金地集团										
金地荔湖城	2008-01-24	住宅	90	70	2	78%	19262	13755	388	71%
	2008-04-25	住宅	39	15	0	38%	7845	3007	0	38%
	2008-06-06	住宅	50	14	1	28%	13909	3797	272	27%
	2008-07-18	住宅	767	29	0	4%	59013	2068	0	4%
	2008-08-08	住宅	927	64	5	7%	62887	4768	339	8%
保利地产										
林海山庄	2008-02-29	住宅	148	146	0	99%	14280	14083	0	99%
	2008-02-29	住宅	148	148	0	100%	14279	14278	0	100%
	2008-04-22	住宅	294	291	0	99%	28465	28181	0	99%
心语花园	2008-04-17	住宅	1023	446	5	44%	106669	46695	498	44%
林语山庄	2008-03-17	住宅	164	161	1	98%	18692	18311	120	98%
	2008-06-25	住宅	108	106	2	98%	13627	13354	272	98%
	2008-11-21	住宅	81	0	0	0%	15011	0	0	0%
	2008-11-21	住宅	10	0	0	0%	4114	0	0	0%
保林苑	2008-09-19	商业	2	0	0	0%	629	0	0	0%
		办公	24	0	0	0%	22221	0	0	0%
香之雪山庄	2008-01-09	住宅	62	43	3	69%	17957	12458	883	69%
	2008-01-11	住宅	44	13	0	30%	12747	3920	0	31%
	2008-01-11	住宅	120	115	0	96%	14775	14171	0	96%
	2008-01-11	住宅	136	116	16	85%	18767	15953	2128	85%
	2008-05-22	住宅	54	3	0	6%	15791	856	0	5%
	2008-07-15	住宅	258	107	34	41%	37139	15797	4942	43%
	2008-08-26	住宅	56	0	0	0%	16157	0	0	0%
西子湾		商业	83	0	0	0%	7919	0	0	0%
	2008-03-27	住宅	585	554	0	95%	56384	52608	0	93%
	2008-09-19	住宅	51	49	3	96%	6964	6676	413	96%
	2008-09-19	住宅	51	49	5	96%	6937	6675	674	96%
	2008-09-22	住宅	51	42	11	82%	6964	5713	1492	82%
	2008-09-24	住宅	51	40	12	78%	6937	5379	1730	78%
紫薇花园	2008-12-05	住宅	306	223	2	73%	27636	20155	174	73%
	2008-12-05	住宅	131	120	28	92%	13070	11953	2512	91%
世贸中心	2008-10-24	办公	218	58	13	27%	47568	11997	2408	25%

数据来源: 阳光家缘, 联合证券研究所

注: 已售套数和已售面积是截止 2 月 28 日的的数据

深圳: 价格平稳, 成交持续回暖

深圳二月份新建商品房成交套数和面积环比分别增长 19%和 25%, 成交均价继续保持稳定。受益于成交的回暖和新入市楼盘较少, 新房可售面积持续回落, 可售套数和面积环比均减少了 7%。

重点跟踪的上市公司中, 万科的千林山居和泛海建设的拉菲花园拿到了新的预售证。成交方面, 最抢眼的要数万科新推项目金域华府, 房管局数据显示 2 月份共签约 322 套, 不过从调研情况来看项目已售罄。另外万科的第五园、金地的梅龙镇以及招地的依山郡和海月成交都突破 50 套。受成交回暖刺激, 深圳项目再次出现提价销售情况, 万科金域华府和金地名轩都有所涨价。

本月土地市场依旧保持冷清, 未有经营性用地成交。

表 21、二月份深圳市新建商品房成交情况

分类	数据	环比上月	同比去年
批售项目	7 个	75%	0%
批售套数	2492 套	50%	0%
批售面积	28.9 万平方米	135%	-5%
成交总套数	5275 套	19%	586%
成交总面积	48.8 万平方米	25%	580%
成交金额	53.7 亿元	24%	413%
成交均价	10988 元/平方米	0%	-24%
可售套数	56030 套	-7%	16%
可售面积	580.4 万平方米	-7%	15%

数据来源: 深圳市国土资源与房产管理局, 联合证券研究所

表 22、深圳市土地市场成交情况

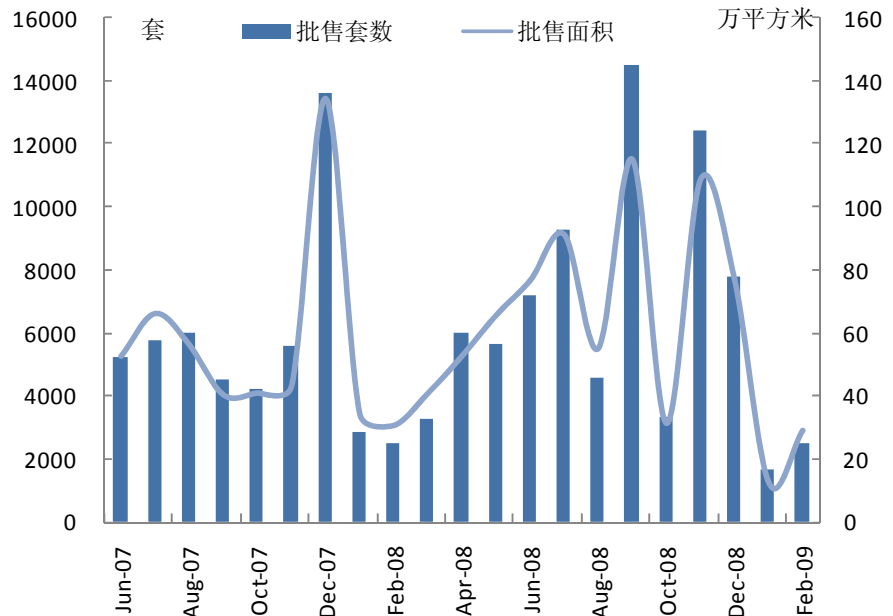
单位: 宗, 万平方米, 亿元, 元/平方米

日期	各类土地				住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	n.a.
2009.02	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	n.a.
合计	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	n.a.

数据来源: 深圳市土地房产交易中心, 联合证券研究所

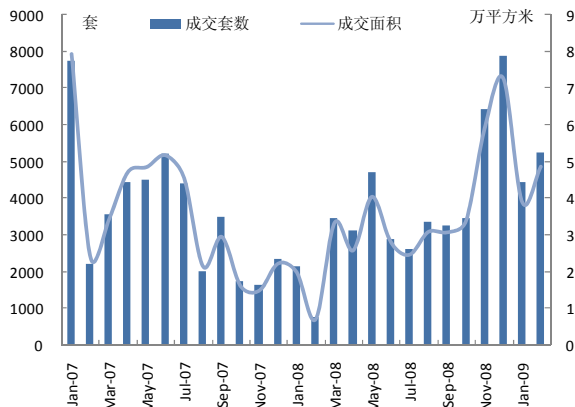
注: 未包括工业类用地, 住宅类土地包括含住宅的综合类土地

图 24、深圳市月度批售情况



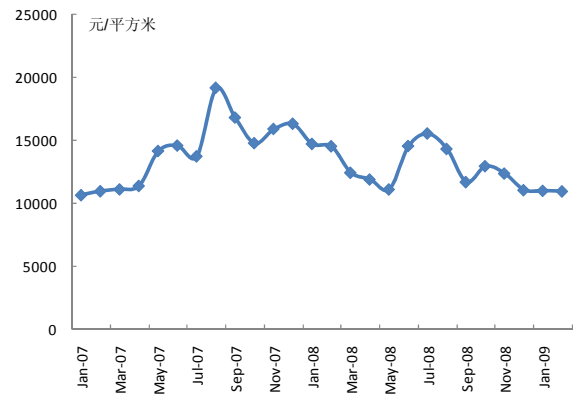
数据来源: 深圳市国土资源与房产管理局, 联合证券研究所

图 25、深圳市新建商品房月度成交情况



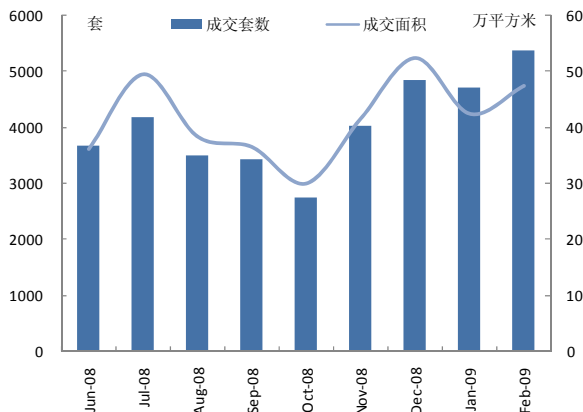
数据来源：深圳市国土资源与房产管理局，联合证券研究所

图 26、深圳市新建商品房成交均价走势



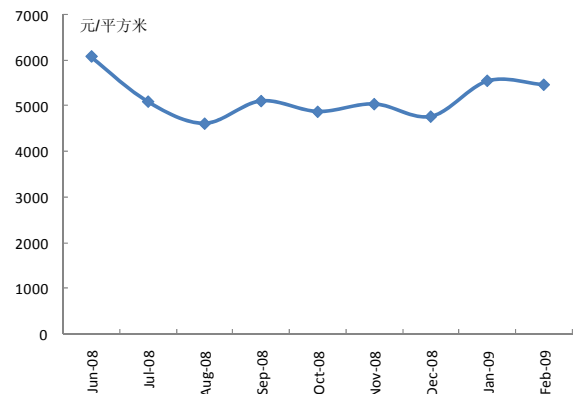
数据来源：深圳市国土资源与房产管理局，联合证券研究所

图 27、深圳市二手房月度成交情况



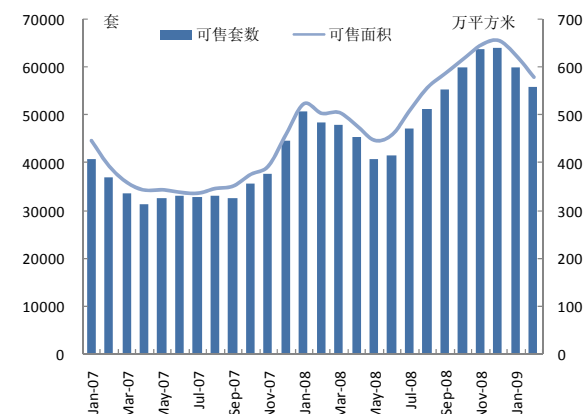
数据来源：深圳市国土资源与房产管理局，联合证券研究所

图 28、深圳市二手房成交均价走势



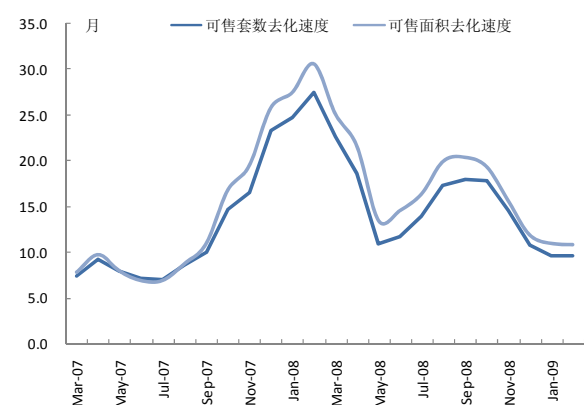
数据来源：深圳市国土资源与房产管理局，联合证券研究所

图 29、深圳市新建商品房可售情况



数据来源：深圳市国土资源与房产管理局，联合证券研究所

图 30、深圳市新建商品房存量去化速度



数据来源：深圳市国土资源与房产管理局，联合证券研究所
注：去化速度=存量/过去三月平均销量

表 23、重点公司深圳市主要楼盘销售情况
单位: 套, 平方米, 元/平方米

公司/项目	批售时间	类型	批售套数	批售面积	已售套数	本月销售套数	已售率/套数	销售均价	
万科									
万科城	2008-03-14	住宅	223	30357	223	0	100%	10000	
	2008-04-16	住宅	236	32054	236	1	100%	10000	
	2008-06-06	住宅	218	23413	218	0	100%	10000	
金域东郡	2008-03-19	住宅	388	36773	93	0	24%	n.a.	
东海岸社区（二区）	2008-07-14	住宅	6	2596	4	1	67%	35000	
东海岸社区（三区）	2008-05-21	住宅	190	18003	123	13	65%	16000 起	
第五园（五期）	2008-11-21	商业	16	2148	13	3	81%	n.a.	
	2008-09-19	住宅	212	14349	132	46	62%	10000	
	2008-12-08	住宅	209	10243	9	3	4%	10000	
第五园（八期）	2008-06-20	商业	17	1039	0	0	0%	n.a.	
		住宅	326	27543	326	0	100%	9300	
		商业	24	992	0	0	0%	9300	
千林山居	2008-09-18	住宅	131	11689	131	0	100%	9300	
	2008-11-28	住宅	68	6518	59	3	87%	9300	
	2008-11-28	住宅	68	6518	62	5	91%	9300	
	2008-07-31	住宅	81	20614	81	0	100%	6500	
	2008-09-19	公寓	19	1053	0	0	0%	n.a.	
		商业	20	1288	0	0	0%	n.a.	
2008-09-28		住宅	360	29363	283	47	79%	6600	
2009-02-26		公寓	97	6231	0	0	0%	n.a.	
万科兰乔花园		商业	70	9100	0	0	0%	n.a.	
		2008-10-28	住宅	43	15042	38	3	88%	40000
		2008-12-22	住宅	10	3842	2	0	20%	40000
万科金域华府一期	2008-12-29	住宅	1067	97242	806	322	76%	13000	
		商业	94	8509	0	0	0%	n.a.	
金地集团									
金地梅陇镇	2008-02-21	住宅	706	63820	600	7	85%	9500	
	2008-04-10	商业	96	5308	48	0	50%	n.a.	
		住宅	381	33301	196	40	51%	9500	
2008-08-21		住宅	128	13577	116	10	91%	9500	
	2008-10-28	住宅	459	38345	399	28	87%	8500	
		商业	47	1765	0	0	0%	n.a.	
		2008-11-13	住宅	408	25157	103	43	25%	14000
		商业	22	1285	0	0	0%	n.a.	
招商地产									
依山郡	2008-11-10	住宅	1098	92812	250	86	23%	6800	
曦城	2007-12-27	住宅	97	27545	54	2	56%	40000	
	2008-09-11	住宅	54	23527	28	4	52%	40000	
海月华庭	2008-08-07	住宅	646	65600	499	86	77%	18000	
		商业	102	6460	0	0	0%	n.a.	
华侨城									
东部华侨城天麓二区	2008-06-27	住宅	44	16982	33	0	75%	60000	
东部华侨城天麓七区	2008-05-27	住宅	56	17259	46	0	82%	60000	
泛海建设									
拉菲花园	2009-02-26	住宅	480	45932	0	0	0%	n.a.	
		其它	1	1942	0	0	0%	n.a.	

数据来源: 深圳市国土资源与房产管理局, 联合证券研究所

注: 已售套数是截止 2 月 28 日的数据

东莞: 成交回暖

东莞市二月份新建商品住宅成交套数和面积环比分别上升 39% 和 29%。

重点跟踪的上市公司中, 万科的松山湖和金城蓝湾日均成交突破1套, 其余不甚理想。

土地市场共成交3宗经营性用地, 均为商住项目, 地面地价4064元/平方米。

表 24、二月份东莞市新建商品房成交情况

分类	数据	环比上月
住宅成交套数	3148 套	39%
住宅成交面积	33.1 万平方米	29%
非住宅成交套数	325 套	-14%
非住宅成交面积	2.8 万平方米	61%

数据来源: 东莞市房产管理局公众信息网, 联合证券研究所

表 25、东莞市土地市场成交情况

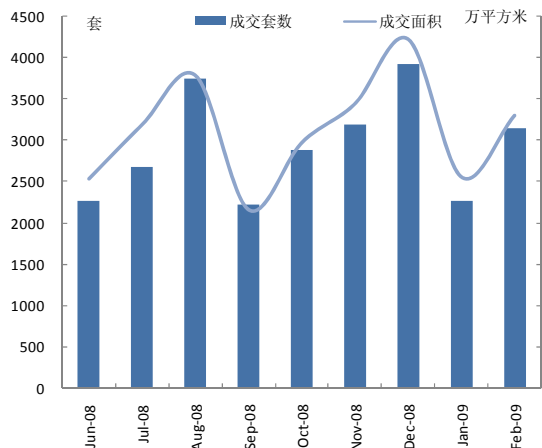
单位: 宗, 万平方米, 亿元, 元/平方米

日期	各类土地			住宅类土地			
	成交宗数	成交面积	成交金额	成交宗数	成交面积	成交金额	地面地价
2009.01	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	n.a.
2009.02	3	2.9	1.2	3	2.9	1.2	4064
合计	3	2.9	1.2	3	2.9	1.2	4064

数据来源: 东莞市国土资源局, 联合证券研究所

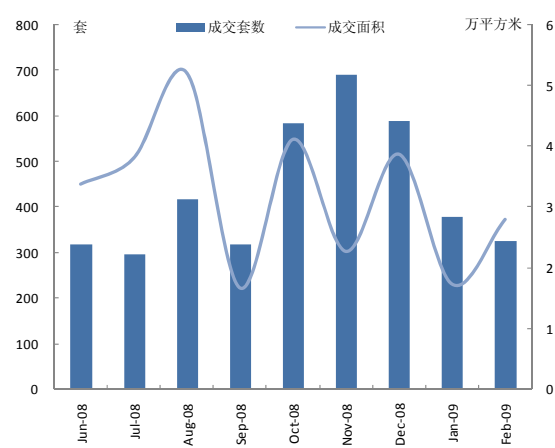
注: 未包含工业类用地, 住宅类土地包括含住宅的综合类土地

图 31、东莞市新建住宅月度成交情况



数据来源: 东莞市房产管理局公众信息网, 联合证券研究所

图 32、东莞市新建非住宅月度成交情况



数据来源: 东莞市房产管理局公众信息网, 联合证券研究所

表 26、重点公司东莞市主要楼盘销售情况

单位: 套, 平方米, 元/平方米

公司/项目	预售证号	批售套数	批售面积	已售套数	本月销售套数	已售率/套数	成交均价
万科							
运河东	(08)00100	286	13365	286	0	100%	5800
	(08)00176	155	8109	155	0	100%	5800
	(08)00220	365	4586	197	0	54%	5800
高尔夫花园	(08)00050	192	24832	192	0	100%	5300
	(08)00057	194	24293	194	0	100%	5300
	(08)00109	144	12416	125	1	87%	5300
	(08)00120	295	26962	280	1	95%	5300
	(08)00121	7	322	7	0	100%	5300
松山湖	(08)00207	114	1540	15	0	13%	5300
	(08)00147	295	43636	164	24	56%	25000
	(08)00194	229	2850	64	15	28%	25000
万科城	(08)00230	24	6050	19	0	79%	7800

	(08)00247	32	7661	23	1	72%	7800
	(08)00280	28	6628	19	1	68%	7800
	(08)00316	16	3832	5	3	31%	7800
金城蓝湾	(08)00175	455	27409	454	0	100%	4400
	(08)00253	262	25363	258	8	98%	4400
	(08)00289	123	13032	123	24	100%	4400
双城水岸	(08)00140	64	19014	64	1	100%	23000
	(08)00166	57	16878	54	0	95%	23000
	(08)00291	248	24060	157	16	63%	23000
金地							
格林庭园	(08)00024	161	14381	131	1	81%	6800
	(08)00114	325	30458	40	0	12%	6800
	(08)00115	353	24730	159	9	45%	6800
	(08)00225	75	6323	2	0	3%	6800
	(08)00270	35	5878	1	0	3%	6800
深长城							
长城世家	(08)00147	295	43636	166	n.a.	56%	7000
	(08)00194	229	2850	65	n.a.	28%	n.a.

数据来源: 东莞房产管理局公众信息网, 联合证券研究所
注: 已售套数是截止 2 月 28 日的数据

厦门: 成交井喷

厦门市二月份成交量骤升, 新建商品房成交套数和面积环比上升了 104%和 112%。价格则继续下行, 月均成交均价 6202 元/平方米, 跌幅为 5%。

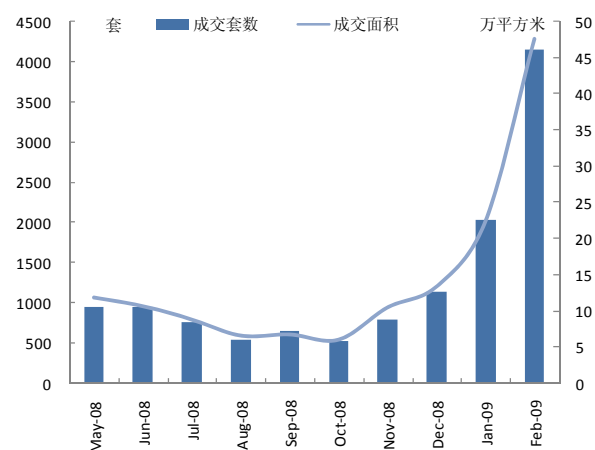
土地市场共成交 3 宗经营类用地, 无住宅用地成交。

表 27、二月份厦门市新建商品住宅成交情况

分类	数据	环比上月
成交套数	4154 套	104%
成交总面积	47.6 万平方米	112%
成交价格	6202 元/平方米	-5%

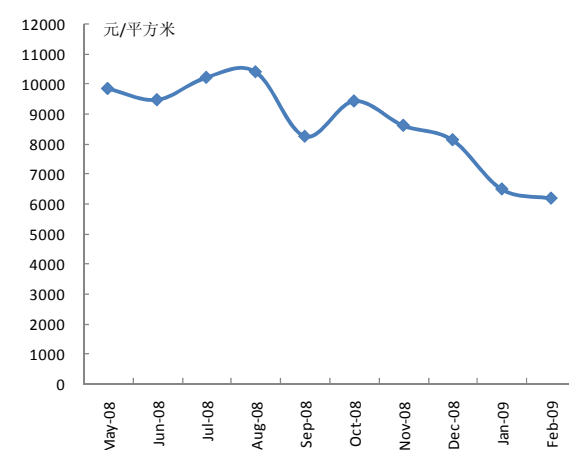
数据来源: 厦门市国土资源与房产管理局, 联合证券研究所

图 33、厦门市新建住宅月度成交情况



数据来源: 厦门市国土资源与房产管理局, 联合证券研究所

图 34、厦门市新建住宅成交均价走势



数据来源: 厦门市国土资源与房产管理局, 联合证券研究所

表 28、厦门市土地市场成交情况				单位: 宗, 万平方米, 亿元, 元/平方米			
日期	各类土地			住宅类土地			
	成交宗数	成交面积	成交金额	成交宗数	成交面积	成交金额	地面地价
2009.01	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	n.a.
2009.02	3	7.5	2.2	0	0.0	0.0	n.a.
合计	3	7.5	2.2	0	0.0	0.0	n.a.

数据来源: 厦门市国土资源与房产管理局, 联合证券研究所
注: 未包含工业类用地, 住宅类土地包括含住宅的综合类土地

其它地区

武汉: 量价齐升

武汉市二月份新建商品房的成交套数和面积环比分别上升了 16%和 18%, 价格继续回升, 涨幅为 3%。

表 29、二月份武汉市新建商品房成交情况			
成交情况	数据	环比上月	同比去年
成交套数	7074 套	16%	216%
成交总面积	71.2 万平方米	18%	211%
成交价格	5048 元/平方米	3%	2%

数据来源: 武汉房地产信息网, 联合证券研究所



数据来源: 武汉房地产信息网, 联合证券研究所

数据来源: 武汉房地产信息网, 联合证券研究所

表 30、重点公司武汉市主要楼盘销售情况				单位: 套, 平方米, 元/平方米			
公司/项目	开盘时间	批售套数	批售面积	已售套数	本月销售套数	已售率/套数	成交均价
万科							
金色家园	2008-03-29	600	60707	370	41	62%	9430

数据来源: 武汉房地产信息网, 联合证券研究所
注: 已售套数是截止 2 月 28 日的数据

长沙: 价跌量升

长沙市二月份期房住宅成交套数和面积环比上月分别上升 64%和 74%, 期房住宅价格环比下跌 7%。

土地市场共成交 6 宗经营类土地, 其中包含 5 宗住宅类用地, 地面地价 4210

元/平方米。

表 31、二月份长沙市期房住宅成交情况

分类	数据	环比上月	同比去年
期房住宅成交套数	9853 套	64%	151%
期房住宅成交总面积	106.7 万平方米	74%	149%
期房住宅成交价格	3462 元/平方米	-7%	-5%

数据来源: 长沙房屋产权管理局政务网, 联合证券研究所

表 32、长沙市土地市场成交情况

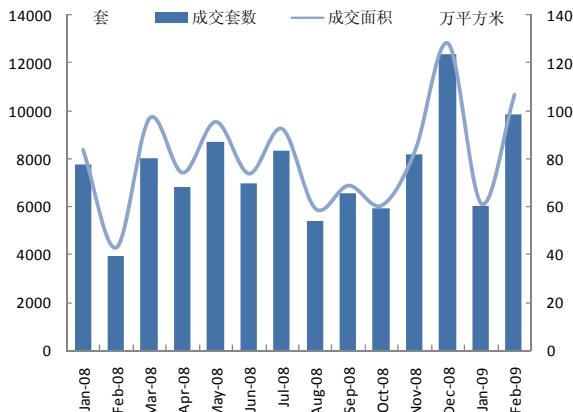
单位: 宗, 万平方米, 亿元, 元/平方米

日期	各类土地			住宅类土地			
	成交宗数	成交面积	成交金额	成交宗数	成交面积	成交金额	地面地价
2009.01	6	8.7	1.0	4	7.6	0.8	1076
2009.02	6	2.2	0.8	5	1.8	0.8	4210
合计	12	10.9	1.8	9	9.4	1.6	1702

数据来源: 长沙市国土资源局, 联合证券研究所

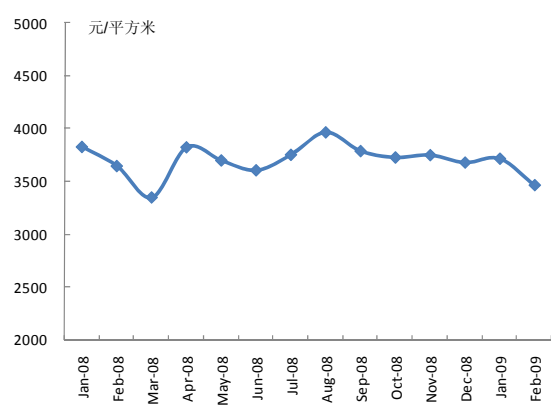
注: 未包含工业类用地, 住宅类土地包括含住宅的综合类土地

图 37、长沙市期房住宅月度成交情况



数据来源: 长沙房屋产权管理局政务网, 联合证券研究所

图 38、长沙市期房住宅成交均价走势



数据来源: 长沙房屋产权管理局政务网, 联合证券研究所

表 33、重点公司长沙市主要楼盘销售情况

单位: 套, 平方米, 元/平方米

公司/项目	批售时间	批售套数	住宅批售套数	批售面积	已售套数	本月销售套数	套数已售比例	住宅成交均价
万科								
西街庭院	2008-03-07	62	56	6259	62	0	100%	5509
	2008-03-20	77	60	11360	70	0	91%	4692
	2008-04-18	60	60	11630	44	1	73%	4300
	2008-05-22	102	90	17444	80	2	78%	4716
金色家园	2008-12-27	587	581	21936	253	79	43%	5278
金域蓝湾	2008-10-24	719	736	74496	497	153	69%	4686
	2008-11-28	239	224	28281	8	8	3%	5088
保利地产								
保利花园	2008-04-28	345	72	44595	154	2	45%	3594
	2008-10-24	119	105	12644	100	43	84%	3583
	2008-12-04	53	38	4487	44	4	83%	3339
	2008-12-23	146	124	14292	0	0	0%	n.a.
深天健								
芙蓉盛世	2008-03-21	838	0	51921	231	2	28%	n.a.
	2008-07-22	396	358	48518	194	6	49%	4169
	2008-08-18	284	0	34681	66	7	23%	n.a.

数据来源: 长沙市房地产联合网, 联合证券研究所

注: 已售套数是截止 2 月 28 日的数据

重庆: 量升价跌

重庆市二月份新建商品房成交套数和面积环比分别上升了 81%和 94%，成交价格环比下跌 7%。

土地市场共成交经营类用地 6 宗，其中 5 宗为住宅类用地，楼面地价 1220 元/平方米。

表 34、二月份重庆市新建商品房成交情况

分类	数据	环比上月
成交套数	17691 套	81%
成交总面积	163.8 万平方米	94%
成交价格	3657 元/平方米	-7%

数据来源: 重庆网上房地产, 联合证券研究所

表 35、重庆市土地市场成交情况

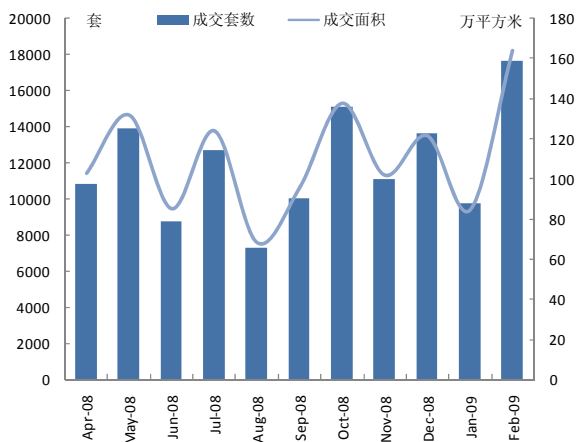
单位: 宗, 万平方米, 亿元, 元/平方米

日期	各类土地				住宅类土地				
	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	成交宗数	成交面积	建筑面积	成交金额	楼面地价
2009.01	2	3.3	2.7	0.5	0	0.0	0.0	0.0	n.a.
2009.02	6	20.5	56.2	6.8	5	20.3	55.7	6.8	1220
合计	8	23.8	58.9	7.3	5	20.3	55.7	6.8	1220

数据来源: 重庆市国土资源和房屋管理局, 联合证券研究所

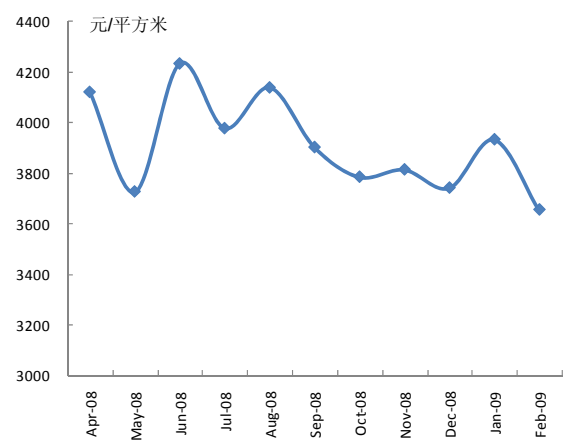
注: 未包含工业类工地, 住宅类土地包括含住宅的综合类土地

图 39、重庆市新建商品房月度成交情况



数据来源: 重庆网上房地产, 联合证券研究所

图 40、重庆市新建商品房成交均价走势



数据来源: 重庆网上房地产, 联合证券研究所

成都: 成交大幅放量

成都市二月份新建商品房成交套数和面积环比上月分别上升 54%和 66%，成交量创出 08 年以来的单月新高。

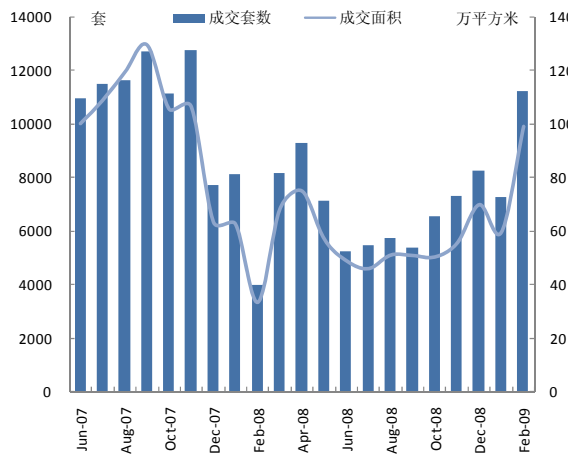
重点跟踪的上市公司楼盘中，万科的金域蓝湾表现不错，月成交突破百套。

表 36、二月份成都市新建商品房成交情况

分类	数据	环比上月	同比去年
成交套数	11204 套	54%	179%
成交面积	99.2 万平方米	66%	195%

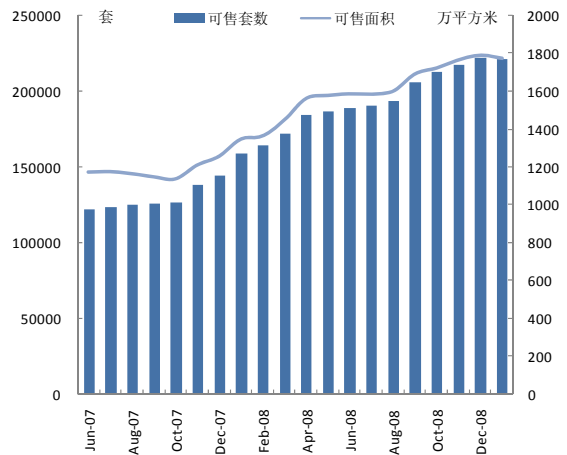
数据来源: Wind, 成都市房产管理局, 联合证券研究所

图 41、成都市新建商品房月度成交情况



数据来源: Wind, 成都市房产管理局, 联合证券研究所

图 42、成都市新建商品房可售情况



数据来源: Wind, 成都市房产管理局, 联合证券研究所

表 37、重点公司成都市主要楼盘销售情况

单位: 套, 元/平方米

公司/项目	区域	开盘时间	可售套数	已售套数	本月销售套数
万科					
金域西岭	金牛区	2007-12-08	304	237	6
魅力之城 1-3 期	成华区	2005-06-13	211	4295	2
魅力之城 4 期	成华区	2008-08-21	110	186	22
金域蓝湾	成华区	2007-08-25	193	2119	125
万科加州湾	金牛区	2006-07-13	77	2790	20
深长城					
天府长城	高新区	2007-02-18	972	1602	n.a.

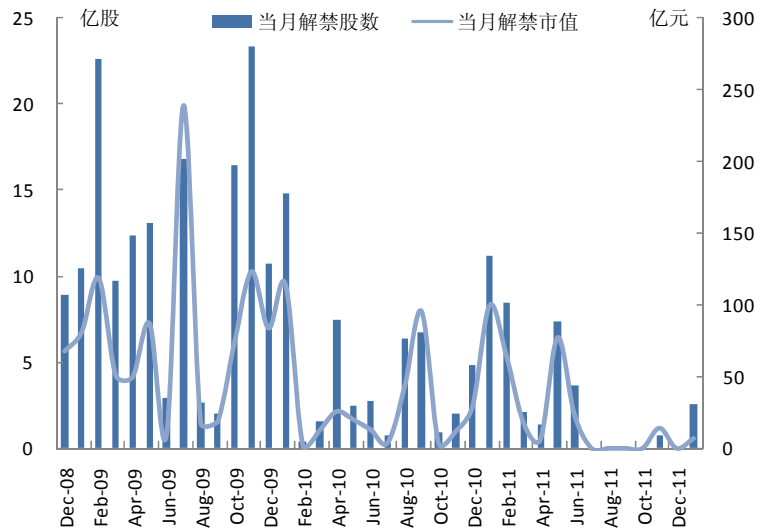
数据来源: 成都市房产管理局, 联合证券研究所

注: 已售套数是截止 2 月 28 日的数据

大小非解禁观测

我们跟踪的数据显示, 3 月份地产股大小非解禁相比 2 月有所减少, 涉及公司有 8 家, 分别为旭飞投资、丰华股份、沙河股份、广宇发展、新湖创业、泛海建设、苏州高新和天房发展, 解禁市值约 51 亿元。

图 43、地产股大小非解禁观测



数据来源：Wind，联合证券研究所

注：采用 09 年 3 月 1 日收盘价

表 38、未来四个月内地产股大小非解禁明细

股票简称	解禁时间	解禁股数(亿股)	解禁市值(亿元)
旭飞投资	2009-03-01	0.24	1.35
丰华股份	2009-03-01	0.19	1.49
沙河股份	2009-03-06	0.44	3.40
广宇发展	2009-03-17	0.68	2.45
新湖创业	2009-03-18	0.15	1.28
泛海建设	2009-03-24	2.58	20.55
苏州高新	2009-03-24	3.33	12.07
天房发展	2009-03-28	2.13	8.64
金融街	2009-04-05	5.62	47.66
天伦置业	2009-04-07	0.05	0.25
珠江实业	2009-04-07	0.57	3.37
中航地产	2009-04-13	0.28	2.10
莱茵置业	2009-04-19	0.61	2.62
中国国贸	2009-04-28	5.20	41.39
新黄浦	2009-05-11	0.90	9.35
天地源	2009-05-11	3.71	13.43
光华控股	2009-05-12	0.43	2.36
苏宁环球	2009-05-14	3.80	24.18
中国宝安	2009-05-16	2.32	18.40
东方银星	2009-05-22	0.06	0.24
滨江集团	2009-05-29	1.83	19.20
金丰投资	2009-06-07	0.20	1.04
银基发展	2009-06-15	1.24	3.91
粤宏远 A	2009-06-16	0.25	0.64
多伦股份	2009-06-28	1.24	4.31

数据来源：Wind，联合证券研究所

注：采用 09 年 3 月 1 日收盘价

看好三类投资机会

随着楼市交易气氛的转暖,房地产公司业绩将进一步下滑的预期已明显减弱。部分城市出现连续多月的转暖,也使得部分投资者开始修正和提高这些城市房地产项目较多企业的盈利预测和估值。我们认为这是目前房地产股走势较强的主要逻辑。

我们判断楼市目前所积聚的人气仍有较大概率在 3 月份得到延续。而楼市交易的活跃可能成为刺激房地产股阶段性走强的一个催化剂。不过我们提醒投资者注意房地产企业 2009 年将面临的利润率下滑的局面。即使楼市交易量在下半年能持续活跃,也会有部分企业出现增收难增利的现象。

我们较为看好以下三类公司。

1) 主动管理周期的公司。从企业较长的发展阶段来看,生命力较强的企业,都具有主动管理周期的特点和能力。尽管在顺周期的时候,忽视周期的企业也可以分享到行业景气,实现较快的发展速度。但是,经历一轮周期调整之后,就是主动管理周期的企业变得更加强大的时候。包括万科、金地和保利地产。(参阅《穿越周期的迷雾》200902)

2) 资产型的公司。一旦新的周期开始,可分享到这类公司资产重估的收益。包括泛海、上实、首开、北京城建和深长城。

3) 在深圳项目相对较多的公司。这是由于深圳市场的回暖程度略领先于国内的其他城市,在深圳项目较多,可潜在受益于当地市场的回暖。这类公司包括招商地产、华侨城与深振业。

表 39、海内外重点地产公司估值情况比较

公司	股价 (元)	市值 (百万)	EPS		PE		NAV (元 / 股)	P/NAV	资产 负债率	评级
			08E	09E	08E	09E				
中国大陆										
万科	7.42	81,583	0.38	0.42	19.5	17.7	5.23	1.42	70%	增持
保利地产	18.28	44,823	0.91	1.20	20.1	15.2	14.93	1.22	73%	增持
招商地产	17.59	30,202	0.70	0.79	25.1	22.3	15.56	1.13	67%	增持
金融街	8.45	20,964	0.42	0.66	20.1	12.8	10.71	0.79	47%	中性
金地集团	8.12	13,625	0.52	0.64	15.6	12.7	10.53	0.77	73%	增持
华发股份	13.56	11,079	0.88	0.95	15.4	14.3	13.53	1.00	63%	增持
苏宁环球	6.57	9,323	0.54	0.60	12.2	11.0	5.76	1.14	73%	中性
中国国贸	8.19	8,247	0.33	0.39	24.8	21.0	11.58	0.71	47%	中性
亿城股份	5.45	3,281	0.42	0.48	13.0	11.4	6.26	0.87	53%	中性
深振业	7.40	3,752	0.43	0.63	17.2	11.7	7.62	0.97	71%	增持
泛海	8.40	19,018	0.09	0.32	93.3	26.3	8.26	1.02	54%	增持
上实	8.83	9,563	0.33	0.41	26.8	21.5	7.23	1.22	76%	增持
北京城建	10.28	7,617	0.61	0.65	16.9	15.8	7.90	1.30	65%	增持
栖霞建设	4.01	4,211	0.21	0.25	19.1	16.0	4.46	0.90	58%	中性
天房发展	4.13	4,568	0.10	0.08	41.3	51.6	4.45	0.93	55%	中性
深长城	13.20	3,155	0.18	0.73	73.3	18.1	17.19	0.77	70%	增持
平均	9.37	17,188	0.44	0.58	28.4	18.7	9.45	1.01	63%	
中国香港										
CHEUNG KONG	54.23	125,594	6.37	5.74	8.5	9.4	n.a.	n.a.	17%	n.a.
SUN HUNG KAI	51.14	131,137	4.16	3.66	12.3	14.0	n.a.	n.a.	26%	n.a.
HANG LUNG	12.77	52,922	1.28	0.72	10.0	17.8	n.a.	n.a.	19%	n.a.
HENDERSON	22.17	47,604	2.66	1.99	8.3	11.2	n.a.	n.a.	29%	n.a.

NEW WORLD	5.55	21,368	1.14	0.80	4.9	7.0	n.a.	n.a.	43%	n.a.
中国海外	9.13	74,581	0.59	0.69	15.5	13.2	n.a.	n.a.	61%	n.a.
华润置地	7.68	36,238	0.34	0.53	22.7	14.4	n.a.	n.a.	54%	n.a.
碧桂园	1.28	20,916	0.22	0.22	5.8	5.8	n.a.	n.a.	56%	n.a.
富力地产	5.29	17,047	1.06	0.99	5.0	5.4	n.a.	n.a.	76%	n.a.
SOHO 中国	2.15	11,161	0.14	0.46	15.1	4.7	n.a.	n.a.	38%	n.a.
雅居乐	2.40	8,824	1.25	0.50	1.9	4.8	n.a.	n.a.	60%	n.a.
首创置业	0.73	1,507	0.26	0.20	2.8	3.6	n.a.	n.a.	68%	n.a.
平均	14.54	45,742	1.62	1.37	9.4	9.3	n.a.	n.a.	46%	n.a.
美国										
PULTE HOMES	55.28	14,294	2.81	0.48	19.7	115.3	n.a.	n.a.	61%	n.a.
DR HORTON	50.08	15,863	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	61%	n.a.
LENNAR	41.66	6,359	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	62%	n.a.
CENTEX	36.33	4,517	n.a.	5.89	n.a.	6.2	n.a.	n.a.	72%	n.a.
KB HOME	55.48	4,312	4.95	1.23	11.2	45.2	n.a.	n.a.	79%	n.a.
平均	47.77	9,069	3.88	2.53	15.5	55.6	n.a.	n.a.	67%	n.a.
英国										
BERKELEY	83.26	10,059	11.9	8.02	7	10.4	n.a.	n.a.	48%	n.a.
PERSIMMON	36.1	10,837	3.21	0.37	11.2	96.5	n.a.	n.a.	47%	n.a.
BELLWAY PLC	62.97	7,240	9.85	2.30	6.39	27.4	n.a.	n.a.	41%	n.a.
BOVIS HOMES	36.53	4,420	0.79	3.19	46.1	11.4	n.a.	n.a.	27%	n.a.
TAYLOR WIMPEY	1.78	1,895	0.05	0.04	37.5	40	n.a.	n.a.	64%	n.a.
平均	44.13	6,890	5.16	2.79	21.6	37.1	n.a.	n.a.	45%	n.a.

数据来源: 彭博, 联合证券研究所

注: 货币单位均为人民币, 股价为 2009 年 3 月 3 日收盘价

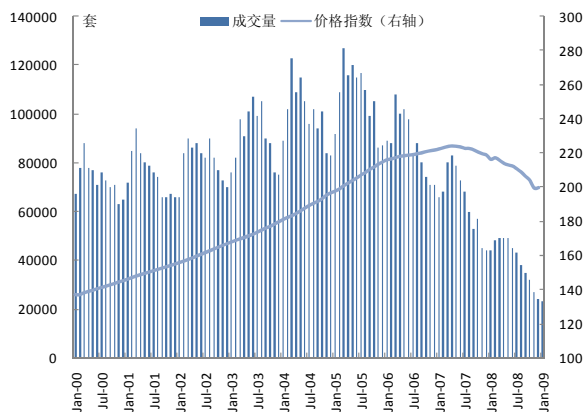
全球房地产市场扫描

美国

09 年 1 月份全美新建住宅成交量继续下行, 仅为 2.3 万套, 比调整后的 08 年 12 月成交量少了 1000 套。住宅价格指数在 08 年 12 月微幅上扬至 199.83 (1991=100), 环比上升 0.25。

过去一个月中, 标普指数、彭博 REIT 指数和 Pulte homes 的股价继续下挫, 跌幅分别为 11%、20.6%和 9.6%, 其中 REIT 指数表现继续弱于大盘。

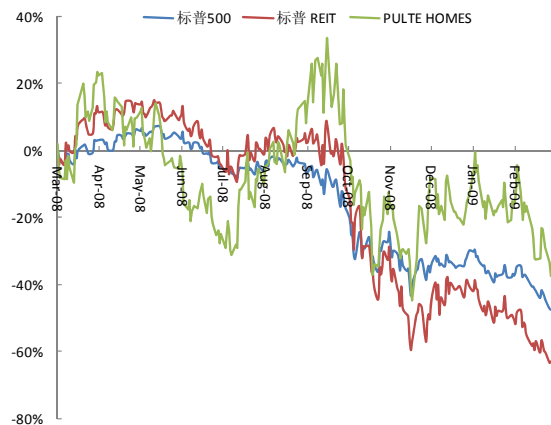
图 44、美国新建住宅价格与成交量情况



数据来源: CEIT, 联合证券研究所

注: 成交量为新建住宅成交量, 价格指数为季节调整后指数 (1991=100)

图 45、标普指数 VS 标普 REIT 指数



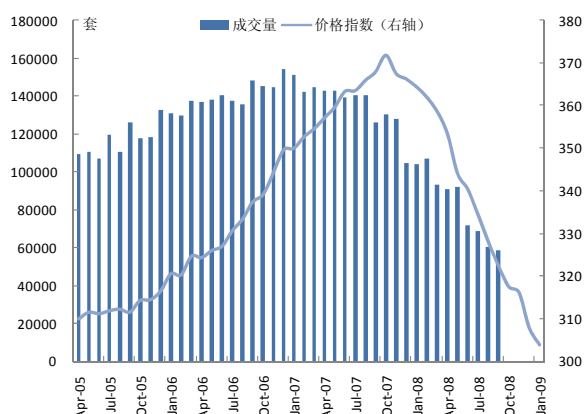
数据来源: 彭博, 联合证券研究所

英国

09 年 2 月份住宅价格指数继续下行至 298.3 (1993=100), 环比下降了 5.5, 回到了 04 年水平。

在过去一个月中, 富时 100、富时地产和英国最大的住宅开发商 Persimmon 股价的涨跌幅分别为-7.7%、-9.7%和 19.2%。受税收返还刺激, 柿子公司继续逆势上涨。

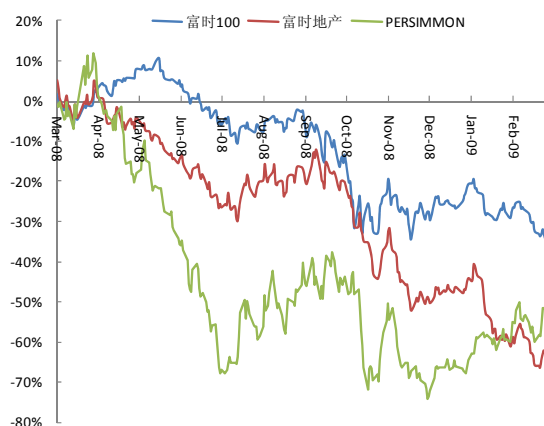
图 46、英国住宅价格与成交量情况



数据来源: CEIC, 联合证券研究所

注: 价格指数 (1993=100), 成交量和价格指数均是季节调整后数据

图 47、富时 100 VS 富时地产指数



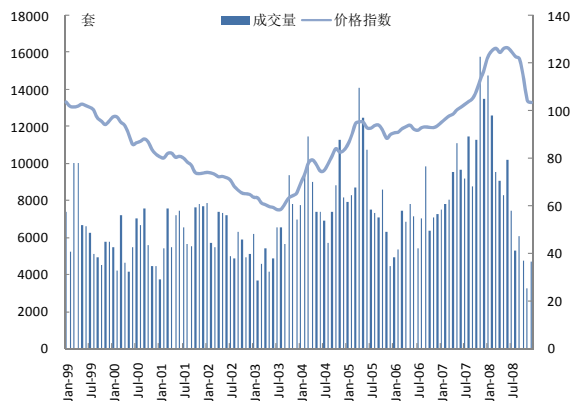
数据来源: 彭博, 联合证券研究所

香港

08 年 12 月香港住宅价格继续下行, 私人住宅价格指数跌至 103.6 (1999=100), 环比下跌 0.8。12 月成交量有所放大, 达到 4706 套, 环比增幅为 44%。

受欧美市场拖累, 香港股市在过去一个月中出现下跌, 恒生指数、恒生地产指数和新鸿基股价的涨跌幅分别为-3.6%、-12.3%和-13.3%, 地产板块表现要弱于大盘。

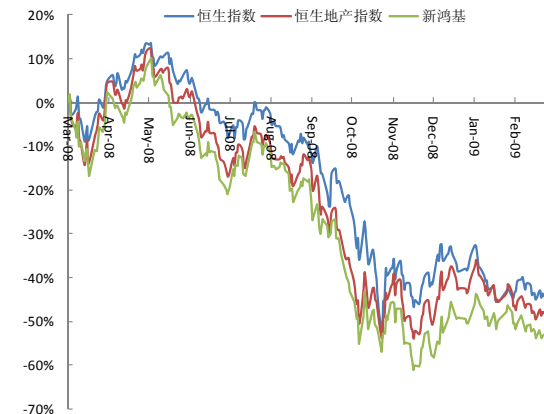
图 48、香港私人住宅价格与成交量情况



数据来源: CEIC, 联合证券研究所

注: 价格指数 (1999=100), 成交量包含一手房和二手房

图 49、恒生指数 VS 恒生地产指数



数据来源: 彭博, 联合证券研究所

联合证券股票评级标准

增 持	未来 6 个月内股价超越大盘 10%以上
中 性	未来 6 个月内股价相对大盘波动在-10% 至 10%间
减 持	未来 6 个月内股价相对大盘下跌 10%以上

联合证券行业评级标准

增 持	行业股票指数超越大盘
中 性	行业股票指数基本与大盘持平
减 持	行业股票指数明显弱于大盘

深 圳

深圳罗湖深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 10 层
邮政编码: 518001
TEL: (86-755) 8249 2944 FAX: (86-755) 8249 2062
E-MAIL: lzrd@lhqz.com

上 海

上海浦东银城中路 68 号时代金融中心 17 层
邮政编码: 200120
TEL: (86-21) 5010 6028 FAX: (86-21) 6849 8501
E-MAIL: lzrd@lhqz.com

免责声明

本研究报告仅供联合证券有限责任公司（以下简称“联合证券”）客户内部交流使用。本报告是基于我们认为可靠且已公开的信息，我们力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更。我们会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。

本报告所载信息均为个人观点，并不构成所涉及证券的个人投资建议，也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。本文中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。某些交易，包括牵涉期货、期权及其它衍生工具的交易，有很大的风险，可能并不适合所有投资者。

联合证券是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。我公司可能会持有报告中提及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、财务顾问或金融产品等相关服务。

我们的研究报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发。我们向所有客户同时分发电子版研究报告。

©版权所有 2009 年 联合证券有限责任公司研究所

未经书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何形式复制、转发或公开传播。如欲引用或转载本文内容，务必联络联合证券研究所客户服务部，并需注明出处为联合证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。