

日期: 2008 年 4 月 21 日

行业: 房地产行业



金融地产研究小组 沈莉
021-53519888-1922
Ch57261821@yahoo.com.cn

成交量环比再次上升

——重点城市商品房、土地成交简报

■ 要点:

本周商品房成交量概述

本周 9 个城市日均成交量均值上升 7%，中值上升 26%。9 个城市可售面积平均消化周期为 9.94 个月。成交量环比重拾升势。

主要区域成交量

长三角: 上海、南京和杭州日均交易套数分别上升 15%、16% 和下降 7%。由于上海本周新增供应量 32.95 万平米，增幅为 160%，因此消化周期拉长。本周交易量依然维持在高位。杭州则价升量跌。南京如我们上周预测交易量的大幅下跌将对房价产生压力，此周果然价跌量涨。因此更加坚定了我们的观点：供应量大的城市的成交价格不会持续上升而导致交易量大幅下降。

珠三角: 本周珠三角地区交易量基本持平。虽然供应量变少，但房地产市场交易量稳定，价格也起稳的向好表现。深圳、广州日均交易套数环比分别下跌 3%、0%。深圳和广州的小户型房源消化了大部分，供应房源套均面积变大，个别地区成交均价上涨 10%，别墅和大户型成交量上升。目前自住小户型交易的减少肯定会拉低整体交易量，大户型和别墅的交易量的回暖还需观察。目前看是向好的。

环渤海: 北京和天津日均交易套数环比下降 3% 和上升 26%。北京交易量维持在高位，但供应量较大，库存也依然维持在高位。天津商品住宅在年初 12 周达到 485 套的历史高位后连续三周下跌后，出现大幅反弹。

目前土地交易概述

本周上海、深圳、北京没有住宅土地交易。(4.13-4.19)

土地推出公示: 上上周三大城市中，上海推出的地块，价格处于低位，在 4 月 17 日已过了咨询期，但目前还未有任何信息。深圳还是上上周推出 2 宗地块，交易时间 4 月 20 日-4 月 29 日。本周北京又推出一块 7.5 万平米的住宅地块，此块土地推出的价格略有下降。

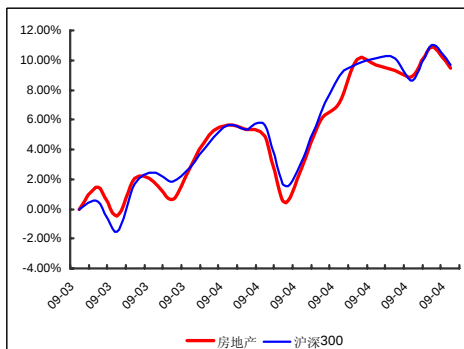
整个土地市场目前虽然略有起色，并未见明显好转。

未来成交量预测: 由于房地产并未全面回暖，房地产商不会大幅提高价格，因此交易量还会在高位震荡。而供应量未来会变少，因此房地产行业处于缓慢恢复期。预计未来一周交易量依然在高位波动。

房地产交易量 (4.13-4.19)

上海	15%
北京	-5%
深圳	-3%

最近 1 个月行业指数与沪深 300 指数比较



报告编号:

相关报告:

表 1 重点城市上周日均交易量情况

	城市	上周	本周	环比	注释	上周可售消 化时间(月)	本周可售 消化时间	成交 价格	环比
长三 角	上海	453	520	15%	4.13-4.19 商品住宅	2.67	3.59	12791	11%
	杭州	178	165	-7%	4.13-4.19 商品房	14.99	14.47		
	南京	228	265	16%	4.13-4.19 商品住宅	8.91	9.75		
珠三 角	深圳	231	225	-3%	4.13-4.19 商品房	14.38	14.21	12208	5%
	广州	281	280	0%	4.13-4.19 商品住宅	6.31	6.96		
环渤 海	北京	664	632	-5%	4.13-4.19 商品住宅	12.57	14.68		
	天津	299	378	26%	4.13-4.19 商品住宅			6860	4%
其他 地区	成都	397	521	31%	4.13-4.19 商品住宅	6.72	6.68		
	重庆	570	561	-2%	4.13-4.19 商品住宅	9.13	9.16		
	总体平均	403	367	394	7%	9.46	9.94		
	总体中值	368	299	378	26%				

数据来源：各地政府房地产网上交易中心、上海证券研究所

分析师承诺

分析师 郭昌盛 沈莉 郭敏

本人以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师的研究观点。此外，本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

投资评级体系与评级定义

股票投资评级：

分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据公司基本面及（或）估值预期以报告日起6个月内公司股价相对于同期市场基准沪深300指数表现的看法。

投资评级		定义
超强大市	Superperform	股价表现将强于基准指数 20%以上
跑赢大市	Outperform	股价表现将强于基准指数 10%以上
大市同步	In-Line	股价表现将介于基准指数 $\pm 10\%$ 之间
落后大市	Underperform	股价表现将弱于基准指数 10%以上

行业投资评级：

分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及（或）估值对所研究行业以报告日起 12 个月内的基本面和行业指数相对于同期市场基准沪深 300 指数表现的看法。

投资评级		定义
有吸引力	Attractive	行业基本面看好，行业指数将强于基准指数 5%
中性	Neutral	行业基本面稳定，行业指数将介于基准指数 $\pm 5\%$
谨慎	Cautious	行业基本面看淡，行业指数将弱于基准指数 5%

投资评级说明：

不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准，投资者应区分不同机构在相同评级名称下的定义差异。本评级体系采用的是相对评级体系。投资者买卖证券的决定取决于个人的实际情况。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，投资者不应以分析师的投资评级取代个人的分析与判断。

免责条款

本报告中的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性及完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对任何人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。

在法律允许的情况下，我公司或其关联机构可能会持有报告中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或财务顾问服务。

本报告仅向特定客户传送，版权归上海证券有限责任公司所有。未获得上海证券有限责任公司事先书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。

上海证券有限责任公司对于上述投资评级体系与评级定义和免责条款具有修改权和最终解释权。