

分析师： 苏雪晶 李兴 021-63296838 suxj@cjsc.com.cn

联系人： 杨靖凤 (8621) 63217917 yangjf@cjsc.com.cn

房地产行业周报（2009/4/26--2009/5/2）

—展会很火，中介很忙

报告要点

■ 行业要闻

- ◆ 国务院：商品住宅资本金比例 35%大限将松绑
- ◆ 五一楼市赚了人气，珠三角各地楼客火爆
- ◆ 五一假期二手房意向成交量猛增

■ 公司要闻

- ◆ 万科 A 公布 2009 年一季报，营业收入同比上升 28%，净利润同比上升 7%，EPS 为 0.07 元。
- ◆ 滨江集团公布 2009 年一季报，营业收入同比上升 30%，净利润同比上升 113%，EPS 为 0.03 元。
- ◆ 泛海建设公布 2009 年一季报，营业收入同比下降 68%，净利润同比下降 87%，EPS 为 0.005 元。
- ◆ 金地集团获取上海市青浦区徐泾镇 3 号地块项目，总占地面积为 9.22 万平米，获地价格为 5.6 亿元。

■ 主要城市成交信息

◆ 环渤海

受五一假期影响，本周环渤海地区成交量环比继续下降，北京一手住宅成交量环比下降 12.38%，天津日均成交量继续下降，青岛环比下降 0.68%，济南环比下降 9.88%。

◆ 长三角

虽然有五一假期影响，南京和杭州成交量环比继续大幅上升，南京商品住宅环比上升 11%，杭州商品房预售面积在上周环比上升 66%的基础上本周继续大幅上升 45%。上海一手房成交量环比下降 18.61%，但剔除假期影响后日均成交量则达到 1128 套、116041 平米，回暖趋势明显。宁波和苏州成交量环比下降。

◆ 珠三角

深圳本周一手房成交环比上升 12.62%；广州本周住宅成交环比上升 20.01%；东莞本周住宅成交环比下降 4.73%。

◆ 其他地区

除南昌外各城市成交量均环比下降，温州、合肥、海口、武汉下降较大，重庆受春交会影响维持高位成交量。

环渤海（北京，天津，青岛，济南）

北京

图 1: 北京一手住宅周成交面积（万平方米）

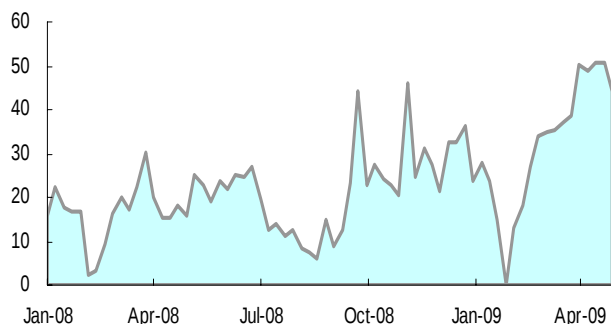


图 2: 北京保障性住房周成交面积（万平方米）

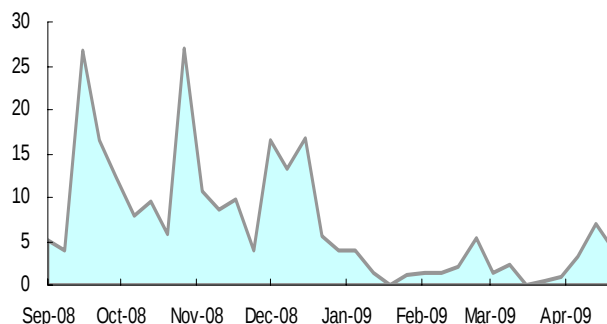


图 3: 北京存量住宅周成交面积（万平方米）

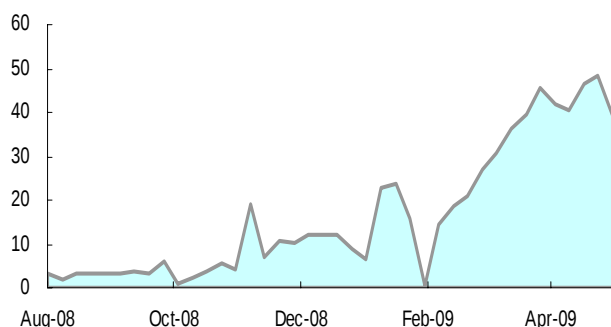
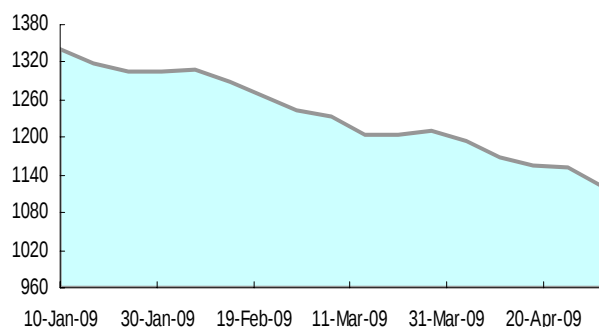


图 4: 北京可售期房住宅面积（万平方米）



北京本周一手住宅成交面积 443156 平米，环比下降 12.38%；保障性住房成交 41553 平米。存量住宅成交 389407 平米，环比下降 19.61%；可售期房住宅面积为 11238543 平米，环比下降 2.33%。

天津

天津本周数据统计到 4 月 30 日。一手住宅日均成交 36497 平米（上周为 37844 平米），成交均价为 7121 元/平米；二手住宅日均成交 36114 平米（上周为 35214 平米），均价为 5569 元/平米。

图 5: 天津一手住宅成交面积（万平方米）

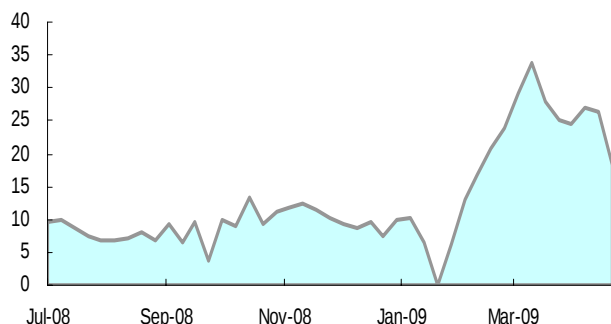


图 6: 天津一手住宅成交均价（百元/平米）

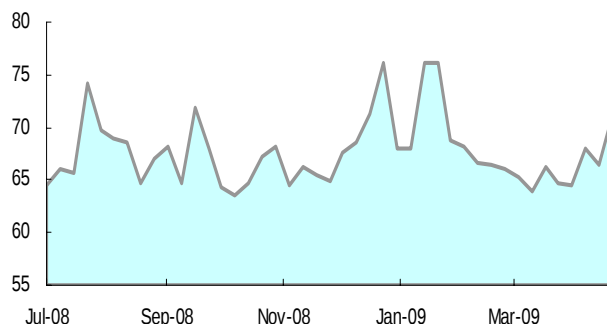


图 7: 天津二手住宅成交面积 (万平方米)

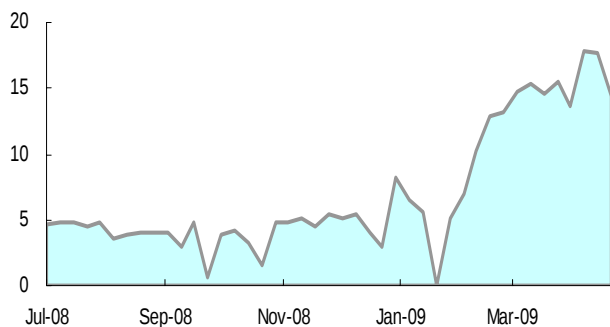
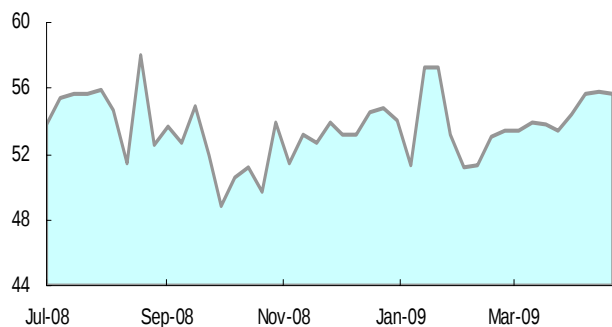


图 8: 天津二手住宅成交均价 (百元/平方米)



青岛

图 9: 青岛住宅周成交面积 (万平方米)

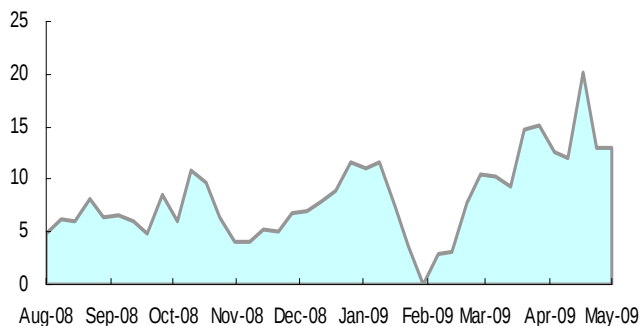
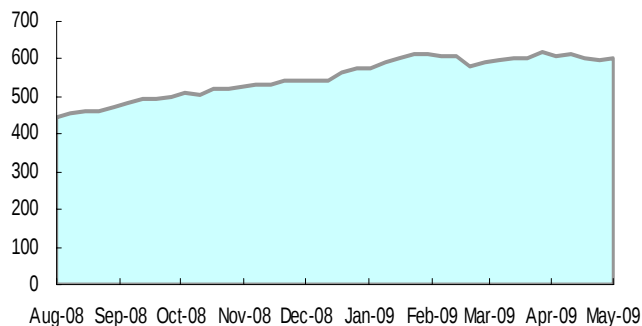


图 10: 青岛一手房房源面积 (万平方米)



青岛本周住宅成交面积 129254 平方米, 环比下降 0.68%; 一手房可售房源为 603 万平方米, 环比上升 0.92%。

济南

图 11: 济南住宅周成交套数 (套)

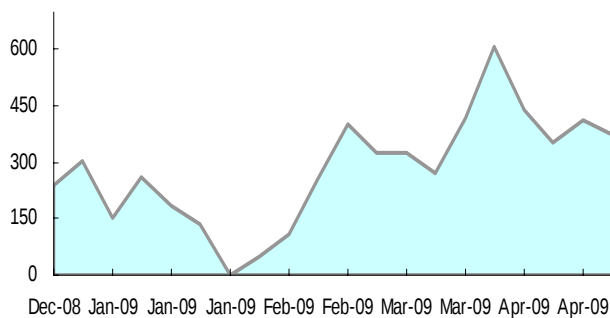
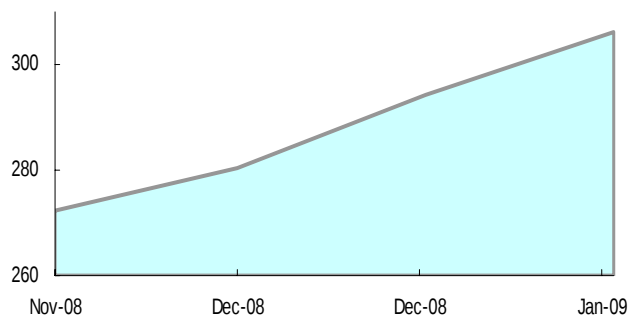


图 12: 济南商品住宅可售面积 (万平方米)



济南本周住宅成交 374 套, 相比上周成交的 415 套环比下降 9.88%。

长三角（上海，南京，杭州，宁波，苏州）

上海

图 13: 上海一手房周成交面积（万平方米）

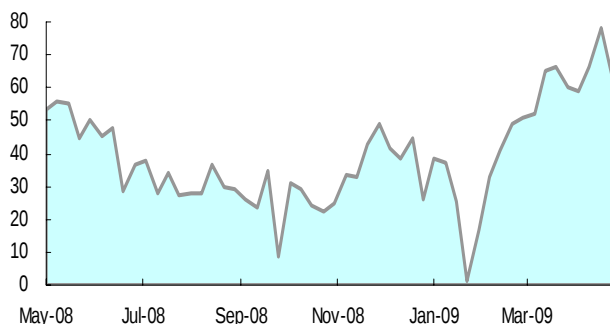


图 14: 上海一手住宅周成交面积（万平方米）

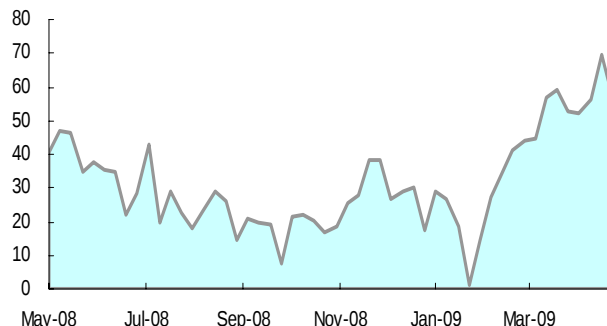


图 15: 上海一手房房源面积（百万平方米）

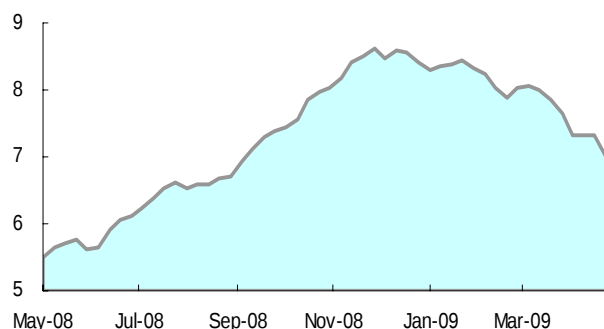
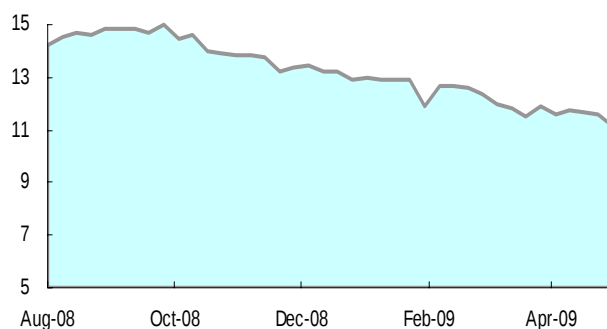


图 16: 上海二手房房源面积（百万平方米）



受五一节影响，上海本周一手房成交面积 637959 平米，环比下降 18.61%，其中一手住宅成交 566282 平米，环比下降 18.86%；一手房房源 700 万平米，环比下降 4.49%；二手房源 1116 万平米，环比下降 3.79%。剔除五一影响，上海本周一手房日均成交 1128 套、116041 平米，一手住宅日均成交 950 套、102558 平米，回暖趋势明显。

南京

图 17: 南京商品住宅周成交面积（万平方米）

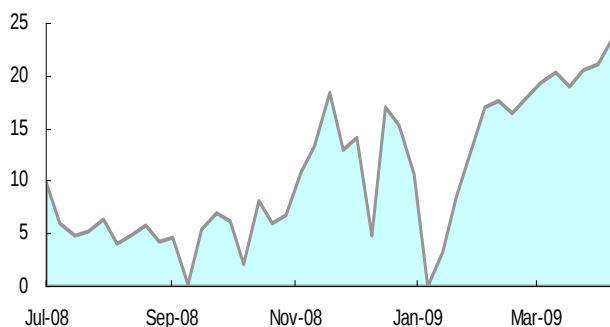
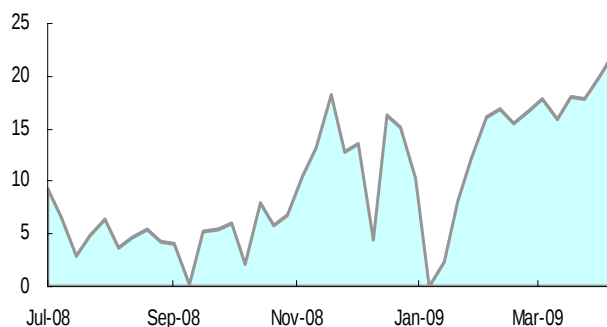


图 18: 南京预售商品房周预售面积（万平方米）



南京本周商品住宅周成交 234326 平米，环比上升 10.51%；预售商品房预售 220560 平米，环比上升 10.03%。

杭州

图 19: 杭州商品房预售面积 (万平方米)

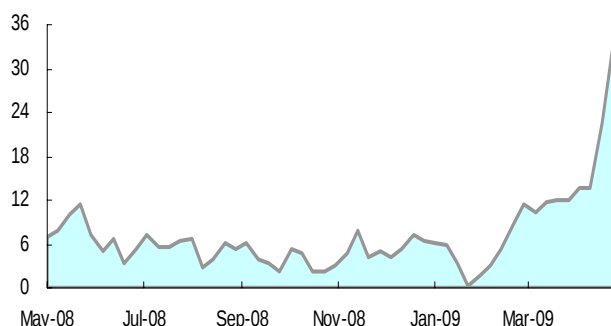
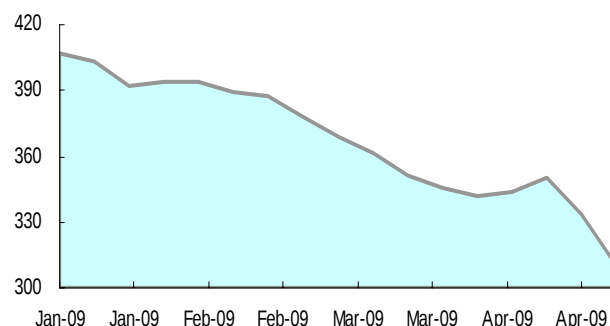


图 20: 杭州存量房可售面积 (万平方米)



杭州本周商品房预售 328527 平米，环比上升 44.81%；存量房可售面积为 3103490 平米，环比下降 6.87%。

宁波

图 21: 宁波周成交面积 (万平方米)

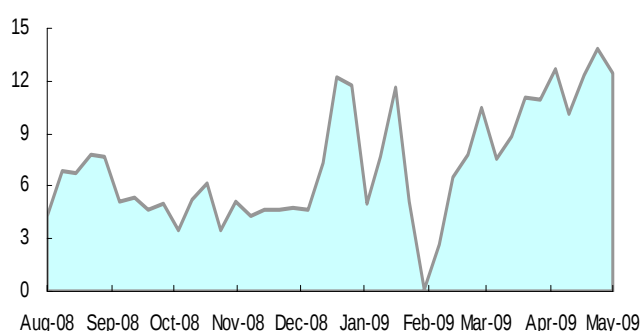
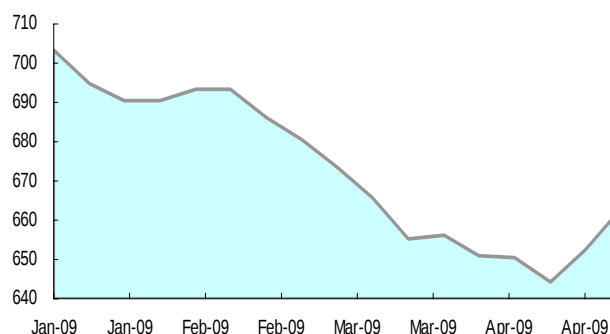


图 22: 宁波可售面积 (万平方米)



宁波本周成交 124810 平米，环比下降 9.95%；可售面积为 6629810 平米，环比上升 1.61%。

苏州

图 23: 苏州一手住宅周成交面积 (万平方米)

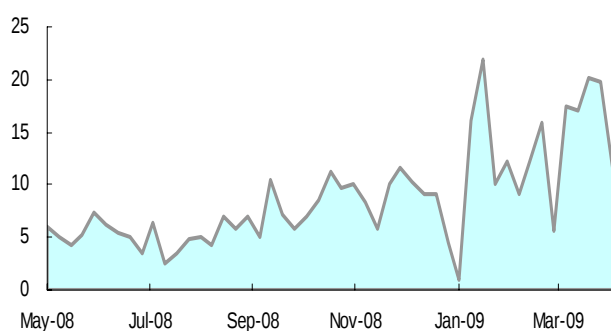
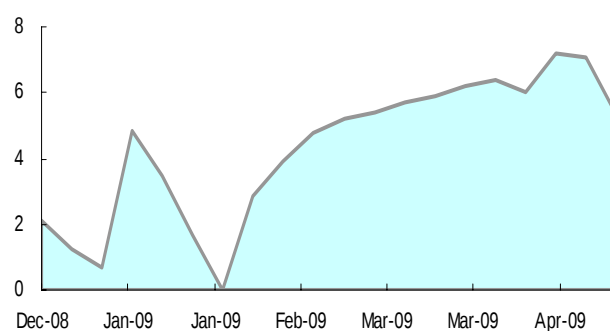


图 24: 苏州存量住宅周成交面积 (万平方米)



苏州本周一手住宅成交 113966 平米，环比下降 42.34%；存量住宅成交面积 53191 平米，环比下降 25%。

珠三角（深圳，广州，东莞）

深圳

图 25: 深圳一手房周成交面积（万平方米）

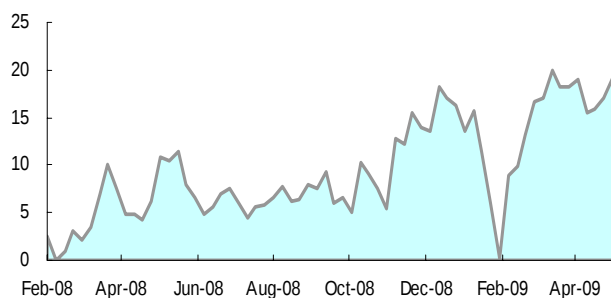
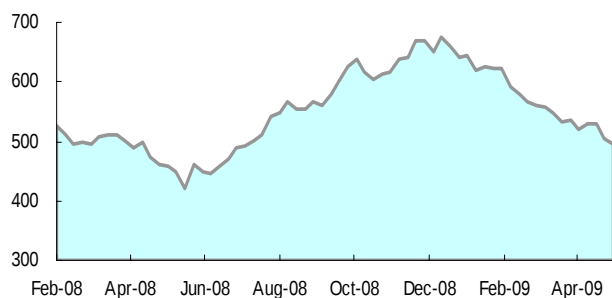


图 26: 深圳一手房可售面积（万平方米）



深圳本周一手房成交 191774 平米，环比上升 12.62%；一手房可售面积为 4950406 平米，环比下降 1.66%。

广州

图 27: 广州住宅周成交面积（万平方米）

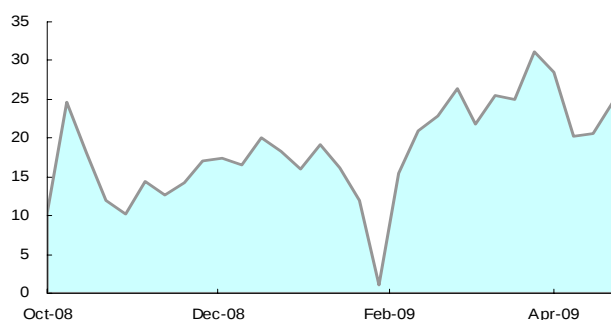
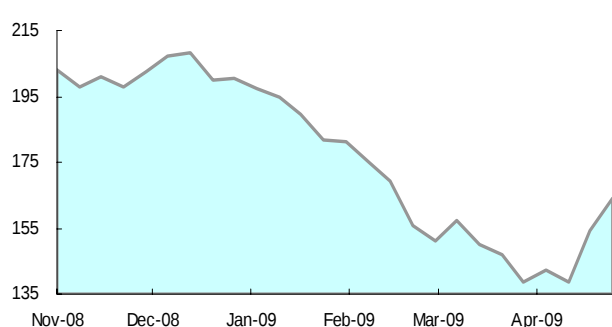


图 28: 广州住宅可售面积（万平方米）



广州本周（4.20-4.26）住宅成交面积 246109 平米，环比上升 20.01%；可售住宅 1642628 平米，环比上升 6.68%。

东莞

图 29: 东莞住宅周成交面积（万平方米）

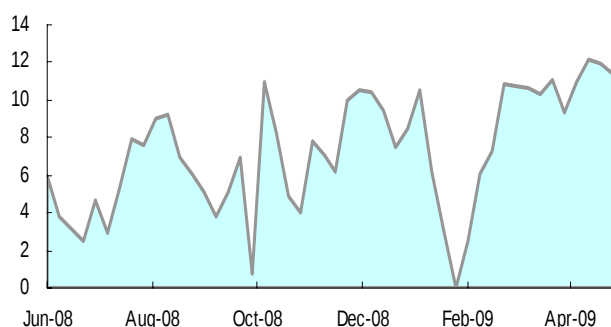
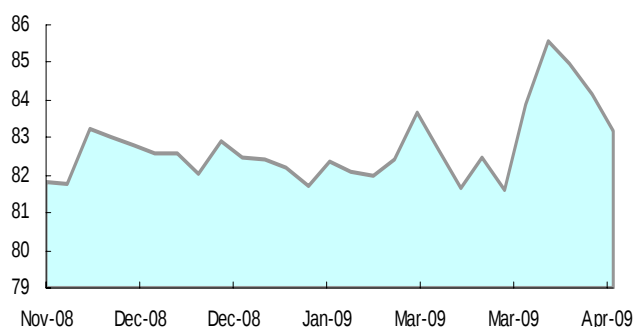


图 30: 东莞住宅可售套数（千套）



东莞本周住宅成交 113801 平米，环比下降 4.73%；东莞住宅可售 83200 套，环比下降 1.15%。

其他地区（重庆，昆明，成都，长沙，郑州，福州，厦门，南昌，温州，合肥，海口，长春，武汉，西安）

重庆

图 31: 重庆周成交面积（万平方米）

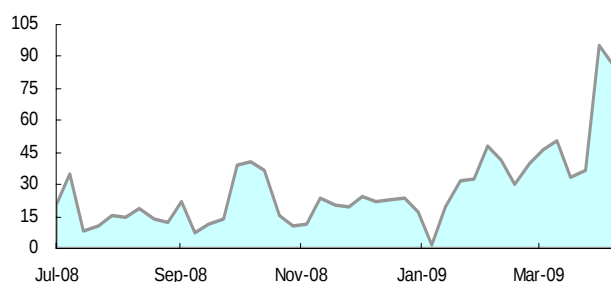
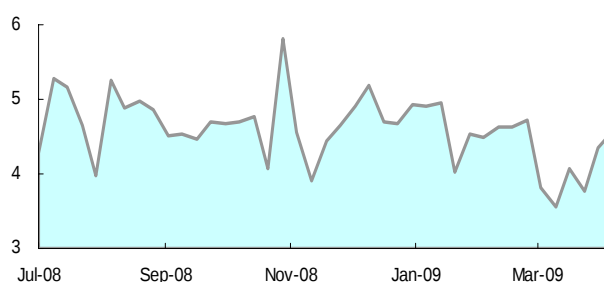


图 32: 重庆周成交均价（千元/平米）



重庆本周继续受春交会影响放量成交 861131 平米，环比下降 9.24%；本周成交均价为 4573 元/平米，环比上涨 5.42%。

昆明

图 33: 昆明住宅周成交面积（万平方米）

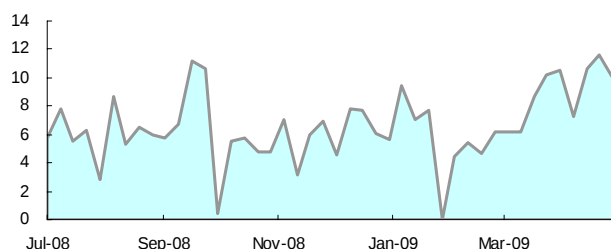
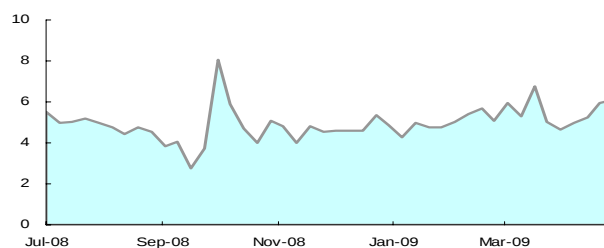


图 34: 昆明住宅周成交均价（千元/平米）



昆明本周住宅成交 100252 平米，环比下降 13.64%；成交均价为 6093 元/平米，环比上升 2.21%。

成都

图 35: 成都商品房周成交面积（万平方米）

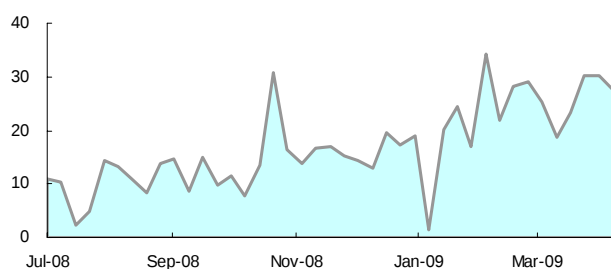
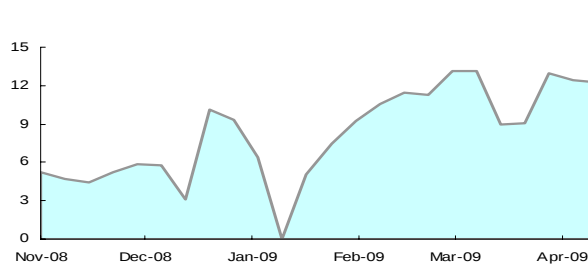


图 36: 成都二手房成交套数（百套）



成都本周商品房成交 275377 平米，环比下降 8.86%；二手房成交 1221 套，环比下降 1.61%。

长沙

图 37: 长沙一手房周销售面积 (万平方米)

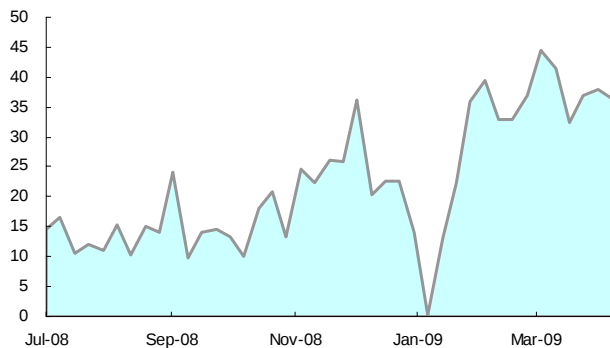
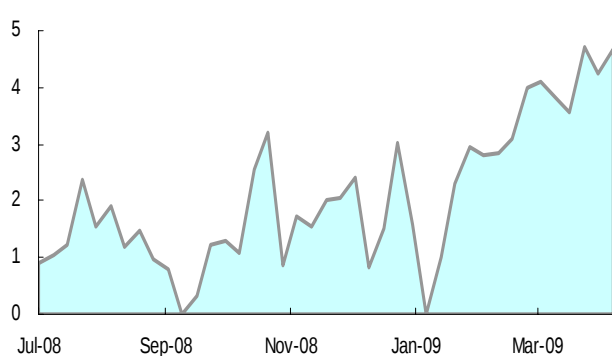


图 38: 长沙二手房周销售面积 (万平方米)



长沙本周一手房销售面积 364747 平米，环比下降 4%；二手房销售 46625 平米，环比上升 10.05%。

郑州

图 39: 郑州商品住宅周成交套数 (百套)

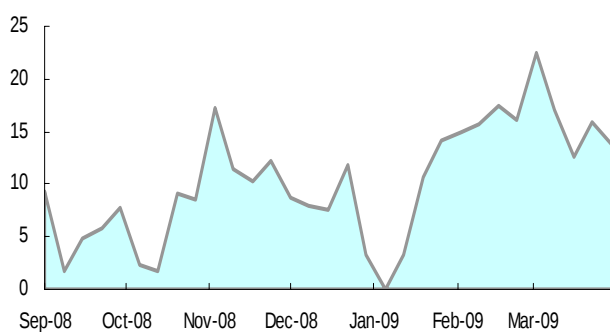
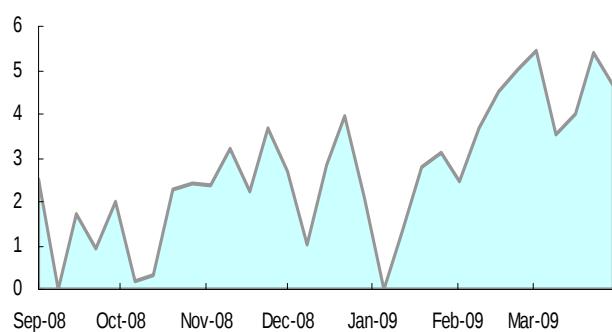


图 40: 郑州二手房周成交套数 (百套)



郑州本周统计了 2 天的数据，商品住宅成交 525 套，二手房成交 116 套。

福州

图 41: 福州住宅周成交面积 (万平方米)

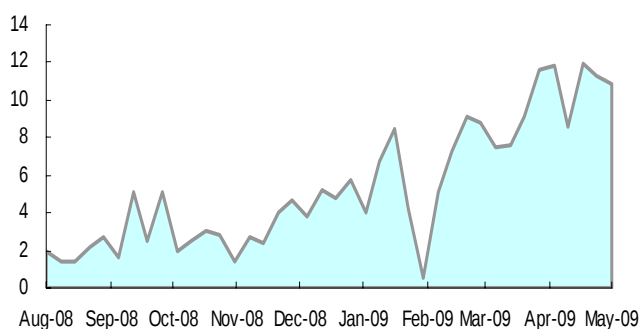
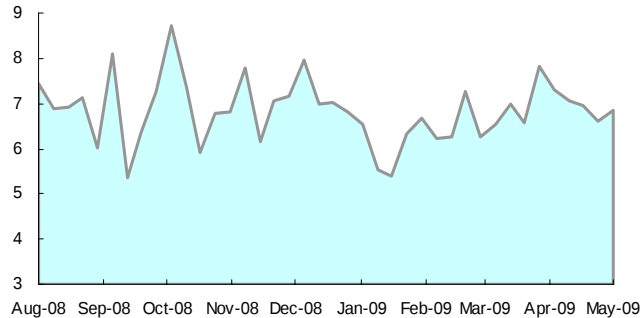


图 42: 福州住宅周成交均价 (千元/平方米)



福州本周住宅成交 108404 平米，环比下降 4.07%；住宅成交均价 6863 元/平米，环比上涨 3.84%。

厦门

图 43: 厦门住宅周成交面积 (万平方米)

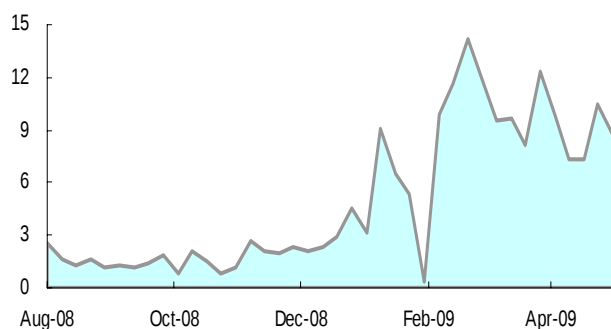
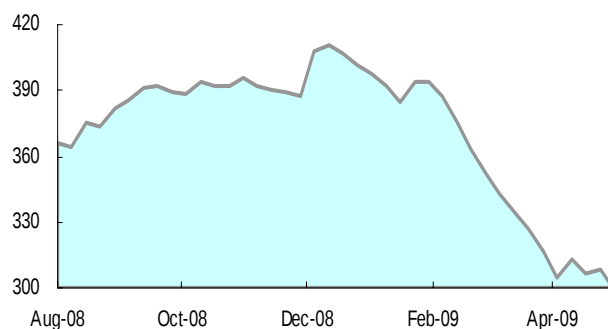


图 44: 厦门可售住宅面积 (万平方米)



厦门本周住宅成交 86748 平米，环比下降 17.41%；可售住宅 2994654 平米，环比下降 2.99%。

南昌

图 45: 南昌一手房周成交面积 (万平方米)

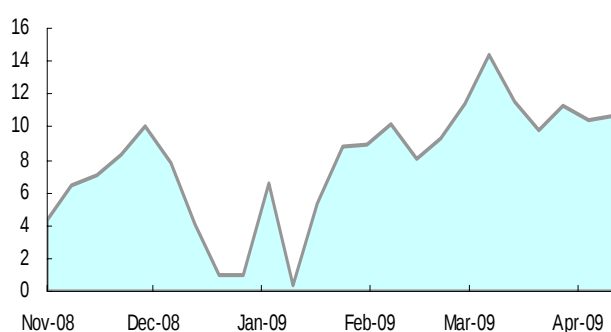
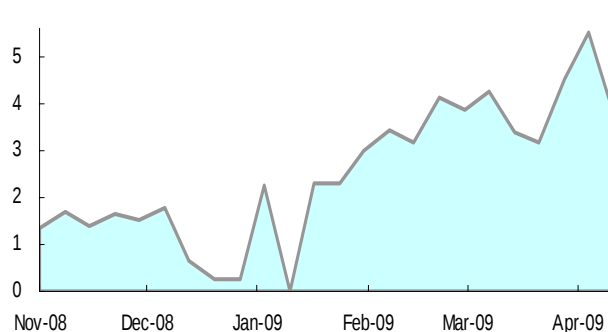


图 46: 南昌二手房周成交面积 (万平方米)



南昌本周一手房成交 107093 平米，环比上升 2.58%；二手房成交 37366 平米，环比下降 32.33%。

温州

图 47: 温州住宅周成交面积 (万平方米)

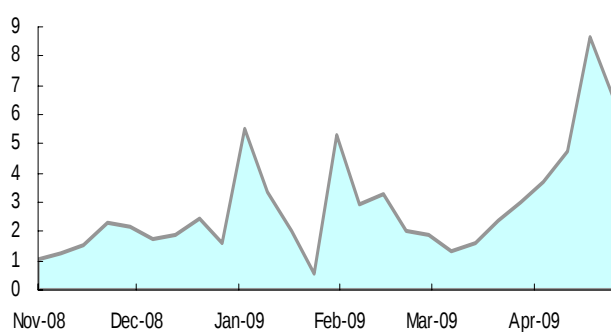
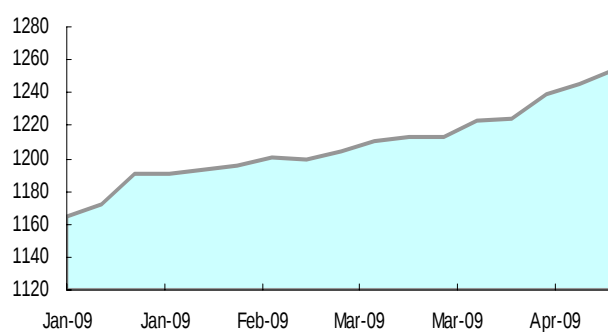


图 48: 温州房源总量面积 (万平方米)



温州本周住宅成交 66404 平米，环比下降 23.19%；房源总量 12534062 平米。

合肥

图 49: 合肥住宅周成交面积 (万平方米)

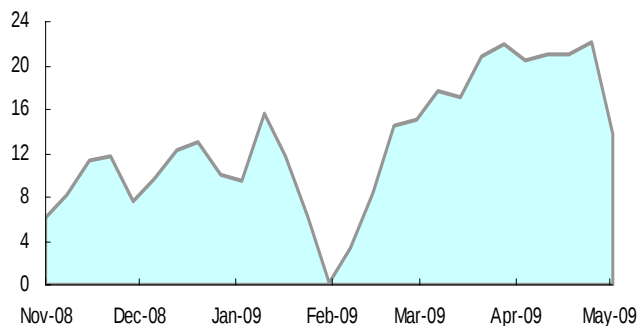
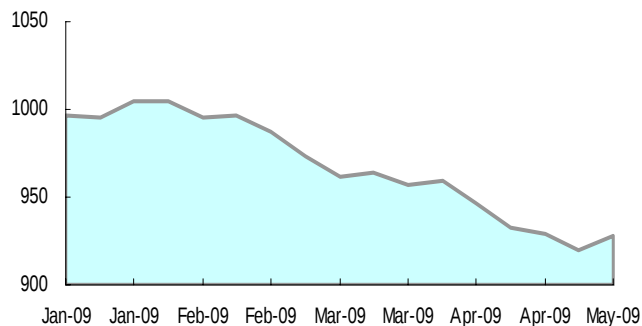


图 50: 合肥住宅可售面积 (万平方米)



合肥本周住宅成交 1372 套，环比下降 37.83%；住宅可售 928 万平方米，环比上升 0.95%。

海口

图 51: 海口住宅周成交面积 (万平方米)

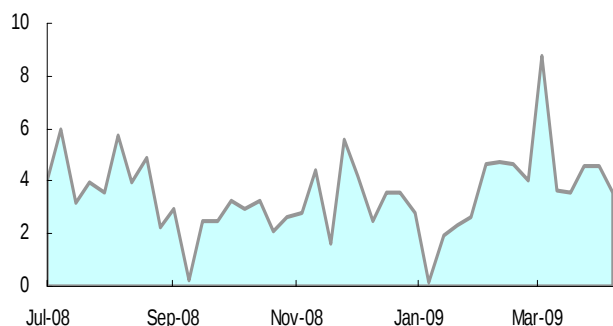
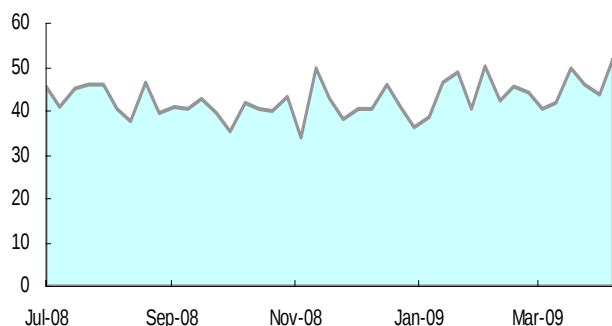


图 52: 海口住宅均价 (百元/平方米)



海口本周住宅成交 35500 平方米，环比下降 21.79%；住宅成交均价 5221 元/平方米，环比上涨 19.64%。

长春

图 53: 长春一手住宅周成交面积 (万平方米)

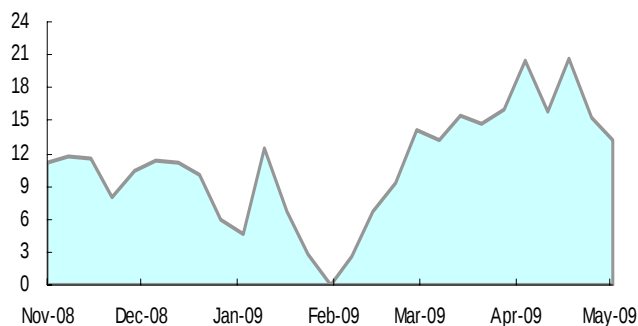
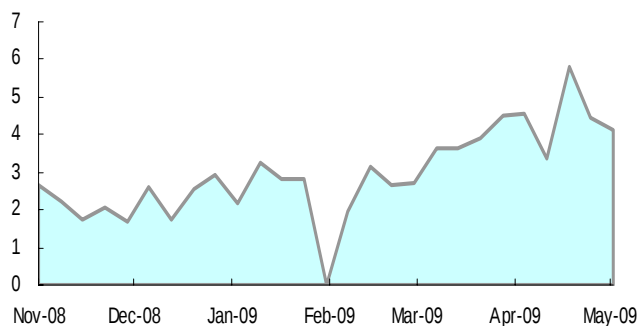


图 54: 长春二手住宅周成交面积 (万平方米)



长春本周一手住宅成交 131295 平方米，环比下降 13.42%；二手住宅成交 41296 平方米，环比下降 6.8%。

武汉

图 55: 武汉商品房周成交面积 (万平方米)

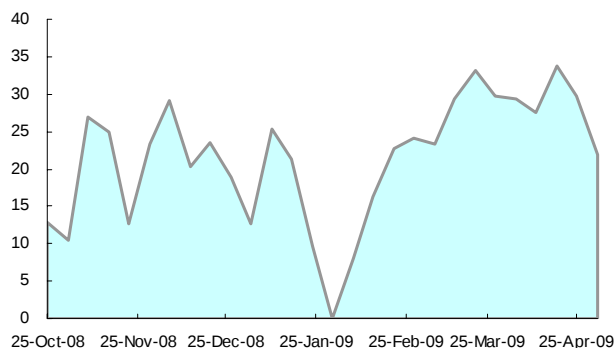
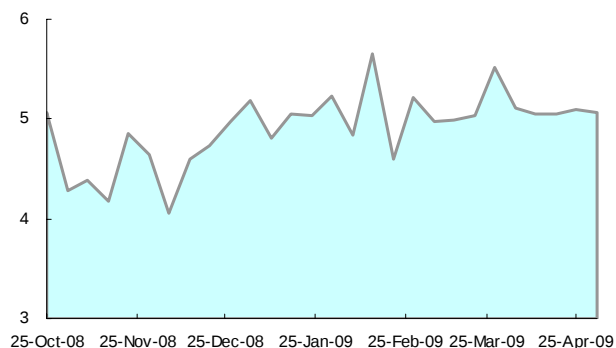


图 56: 武汉商品房周成交均价 (千元/平方米)



武汉本周商品房周成交 219893 平方米，环比下降 25.91%；周成交均价为 5067 元/平方米，环比下降 0.45%。

西安

图 57: 西安周销售面积 (万平方米)

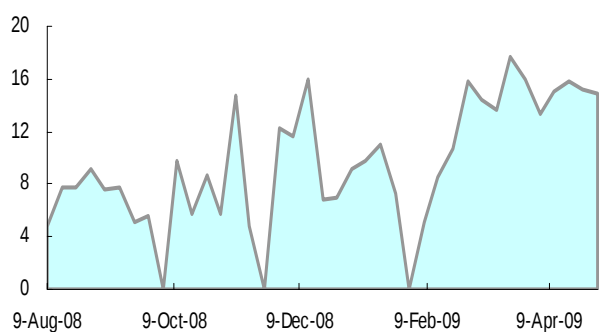
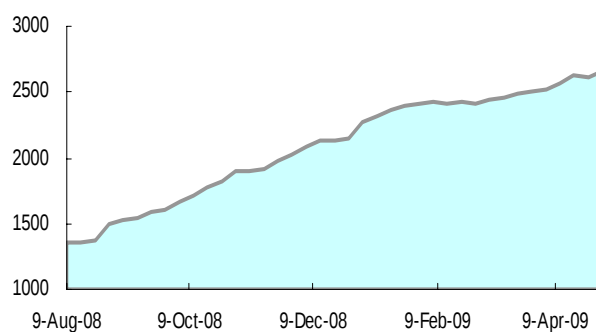


图 58: 西安可售总面积 (万平方米)



西安本周销售商品房 148664 平方米，环比下降 2.56%；可售总面积为 26648069 平方米，环比上升 1.83%。

分析师介绍

苏雪晶，天津财经大学国际金融专业毕业，从事房地产行业研究，具有房地产企业管理经验。

对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

姓名	分工	电话		E-mail
伍朝晖	副主管	(8621) 33130735	13564079561	wuzh@cjsc.com.cn
甘 露	华东区客户经理	(8621) 63296362	13701696936	ganlu@cjsc.com.cn
张晓君	华南区客户经理	(8621) 33130737	13501701386	zhangxj@cjsc.com.cn
杨 忠	华南区客户经理	(8621) 33130737	13916835319	yangzhong@cjsc.com.cn
李 靖	华北区客户经理	(8621) 63299572	13761448844	lijing2@cjsc.com.cn
吕 洁	销售经理	(8621) 33130450	13564863429	lvjie@cjsc.com.cn

投资评级说明

行业评级	报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 看好： 相对表现优于市场 中性： 相对表现与市场持平 看淡： 相对表现弱于市场
公司评级	报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 推荐： 相对大盘涨幅大于 10% 谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5%~10%之间 中性： 相对大盘涨幅在-5%~5%之间 减持： 相对大盘涨幅小于-5% 无投资评级： 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

重要声明

长江证券系列报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不代表对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。本公司及其所属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，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。