

动态报告

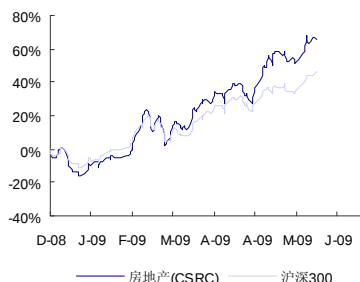
房地产开发

重点城市房地产销售跟踪（09年第23周）及全国1-5月房地产运行数据点评

谨慎推荐

2009年6月11日

半年该行业与沪深300指数走势比较



资料来源：国信证券经济研究所

相关研究报告：

《回暖仍在持续》	09/03/04
《销量保持畅旺态势》	09/03/09
《销售畅旺，回暖持续》	09/03/17
《销售回暖正使可售量步入下降通道》	09/03/25
《月度回顾—成交量呈现“暖春”行情》	09/04/02
《“暖春”行情持续》	09/04/08
《销量同比增幅仍然巨大》	09/04/15
《销量同比增幅巨大，环比增幅明显》	09/04/21
《月度回顾—部分城市销量出现环比回落》	09/05/05
《同比增幅仍巨大，环比分化明显》	09/05/13
《销量仍然火爆》	09/05/27
《5月楼市依然红火》	09/06/03

分析师：方焱

电话：0755-82130648

E-mail: fangyan@guosen.com.cn

分析师：区瑞明

电话：0755-82130833-1853

E-mail: 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，其结论不受其它任何第三方的授意、影响，特此声明。

行业周报

行情继续火热

第23周，我们重点跟踪的环渤海、长三角、华南及中西部共十六个重点城市的新建商品房销售行情继续火热：**从销量来看**，合肥出现同比负增长，但仍远超去年各周的平均水平，其余各地同比增幅仍然巨大，有10个城市仍保持三位数的同比增幅，环比则分化明显，环比增长的有10个，环比回落的6个，即使环比回落的城市，也远好于去年各周平均水平，有的甚至还高于去年最好一周的水平（如青岛、上海、杭州、东莞）；**从库存来看**，北京、南京、深圳可售量已低于去年同期水平，上海已与去年同期相近，按第23周的成交量水平推算，四地新建商品住宅库存静态消化周期分别为：北京6个月、南京3个半月、深圳5个多月、上海1个半月。

6月10日下午国家统计局还发布了1-5月全国房地产运行数据——

投资：1-5月全国完成房地产开发投资10165亿元，同比仅增长6.8%，增幅比1-4月提高1.9个百分点，比去年同期回落25个百分点，其中土地购置面积、土地开发面积及房屋新开工面积则分别负增长28.6%、13.3%和16.2%；从单月数据看，投资、土地购置、新开工环比增长，但增幅十分微小。我们认为，数据表明投资已开始显露出回暖迹象，但增长仍然缓慢，从1-5月份土地开发、购置及新开工面积仍是负增长来看，投资仍存在着衰退的隐忧，增速恢复到正常的水平仍需时日，因此，政策面仍将维持“偏暖”格局：一方面仍会继续执行已有的宽松政策来稳住目前楼市销售回暖的局面，另一方面仍会适度出台新的政策来刺激投资。

销售：1-5月，全国商品房销售面积24644万平方米，同比增长25.5%；商品房销售额11389亿元，同比增长45.3%。销售额增幅超出了我们预期（我们预期40%）主要是房价上涨超过了我们预期。

价格：全国70个大中城市5月份房屋销售价格指数显示5月份房屋销售价格同比下降0.6%，降幅比4月份缩小0.5个百分点；环比上涨0.6%，涨幅比4月份扩大0.2个百分点。房价出现上涨趋势，我们认为主要是三方面原因：一、供应减少导致涨价预期；二、供应结构发生变化，高端产品和大户型占比扩大抬升均价，这从近期重点城市成交套均面积变大可以看出；三、销售回暖，开发商资金宽裕了，没有降价促销压力。

景气度：5月份国房景气指数为95.94，比4月份提高1.18点，比去年同期回落7.4点，显露出触底回升迹象，但仍然偏弱，原因是投资增速仍然处在低位，仍然偏弱的行业景气也支撑我们“政策仍将偏暖”的判断。

十六城市第23周房地产销售详情——

●华北地区

北京：第23周，住宅期房网上签约量仍居高位，签约3153套，**同比增长98%，环比增长2%，好于06-08各年份的周平均水平**；一手商品住宅销售均价12935元/平方米，同比上涨10.7%，环比上涨1.7%。截止至6月4日，住宅期房可售量为81453套，同比回落5.3%，环比回落3.2%。

天津：新建商品住宅成交 3131 套，同比增长 203%，环比增长 11.8%，周成交量创 07 年以来新高；均价为 7269 元/平方米，同比增长 0.8%，环比上涨 3.5%。

青岛：新建商品住宅成交 1485 套，环比回落 3%，好于 08 年 7-12 月份最好一周的水平；截止至 6 月 7 日，新建商品住宅可售量为 60645 套，环比增长 3.7%。

● 长三角地区

上海：商品房预售 6539 套，同比增长 33%，环比回落 8%，仍好于 08 年销量最高一周的水平；一手商品房成交均价 10597 元/平方米，同比下跌 3.3%。截止至 6 月 7 日，一手商品住宅可售量 42919 套，同比增长 5%，环比减少 4.7%，逐周回落。

南京：一手商品住宅成交 2262 套，同比增长 59%，环比增长 66%，周成交量好于 08 年最好一周的水平。截止至 6 月 7 日，一手商品住宅可售量为 35040 套，同比回落 0.6%，环比回落 3.9%。

杭州：一手商品房销量 3681 套，同比增长 430%，环比回落 5.2%，仍高于 05-08 年最好一周的水平；均价 11677 元/平方米，同比下跌 7.4%，环比下跌 3.6%。截止至 6 月 7 日，一手商品房可售量 19651 套，同比增长 11%，环比回落 4.8%。

苏州：一手商品住宅成交 1495 套，同比增长 186%，环比回落 23%，好于 07-08 各年份的周平均水平；一手商品住宅销售均价 7232 元/平方米，同比上涨 2.8%，环比上涨 4.9%。

● 华南

深圳：一、二手房销量均在高位运行。一手商品房成交 1740 套，同比增长 156%，环比回落 11%，周成交量仍远超 07、08 年各周平均水平；均价为 14671 元/平方米，同比上涨 17%，环比上涨 12%；二手房成交 2830 套，同比增长 202%，环比增长 2.4%。截止至 6 月 4 日，一手商品房可售量为 39262 套，同比减少 1.7%，环比减少 4.8%，为 08 年以来的最低水平。

东莞：一手商品住宅成交 1133 套，同比增长 117%，环比回落 3.5%，仍高于 08 年最好一周的水平。截止至 6 月 7 日，一手商品住宅可售量为 80904 套，同比增长 28%，环比增长 0.3%，仍居高位。

厦门：一手商品房成交 768 套，同比增长 269%，环比增长 4.5%，高于 08 年最好一周的水平；均价为 9100 元/平方米，同比下跌 3%，环比上涨 3%。

● 中部城市

武汉：一手商品房成交 2833 套，同比增长 155%，环比增长 10%，高于去年成交量最好一周的水平；均价 5399 元/平方米，同比上涨 4.8%，环比下跌 3%。

合肥：实现商品房销售备案面积 21.7 万平方米，同比回落 17%，环比增长 7%，远超 08 年各周平均水平；商品房成交均价 4496 元/平方米，同比增长 18%，环比增长 7.5%。

长沙：一手商品住宅成交 3211 套，同比增长 138%，环比增长 133%，仍高于 08 年最好一周的水平；均价 3916 元/平方米，同比增长 12%，环比下跌 4%。

● 西部城市

昆明：一手商品房成交 1196 套，环比回落 4%，远超 08 年各周平均水平；销售均价为 5272 元/平方米，环比下跌 14%。

成都：一手商品房成交 3686 套，同比增长 234%，环比增长 1.2%，仍高于 08 年最好一周的水平。

重庆：一手商品房成交 4851 套，同比增长 196%，环比增长 34%，仍好于 07 和 08 年各周平均水平；销售均价为 4183 元/平方米，同比上涨 0.6%，环比下跌 2%；截止至 6 月 7 日，商品房可售量为 12.3 万套，同比增长 10.8%，环比增长 0.6%。

表 1: 重点城市 09 年第 23 周地产销售情况

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	81453	-5.3%	-3.2%	3153	98%	2.1%	12935	10.7%	1.7%
	天津				3131	203%	11.8%	7269	0.8%	3.5%
	青岛	60645		3.69%	1485		-3.0%			
长三角	上海	42919 (商品住宅)	5.06%	-4.69%	6539 (商品房)	33%	-8.1%	10597 (商品住宅)	-3.3%	
	南京	35040	-0.57%	-3.92%	2262	59%	65.8%			
	杭州				3681	430%	-5.2%	11677	-7.4%	-3.6%
	苏州				1495	186%	-23.4%	7232	2.8%	4.9%
华南	深圳	39262	-1.68%	-4.84%	1740	157%	-11.0%	14671	16.7%	11.8%
	东莞	80904	28.36%	0.26%	1133	117%	-3.5%			
	厦门				768	269%	4.5%	9100	-3.1%	3.0%
中部	武汉				2833	155%	10.0%	5399	4.8%	-3.0%
	合肥				216817	-17%	7.0%	4496	17.6%	7.5%
	长沙				3211	138%	132.5%	3916	11.9%	-4.0%
西部	昆明				1196		-4.0%	5272		-14.1%
	成都				3686	234%	1.2%			
	重庆	123030	10.75%	0.58%	4851	196%	34.1%	4183	0.6%	-2.2%

资料来源: 国信证券经济研究所

重点城市销售数据分析

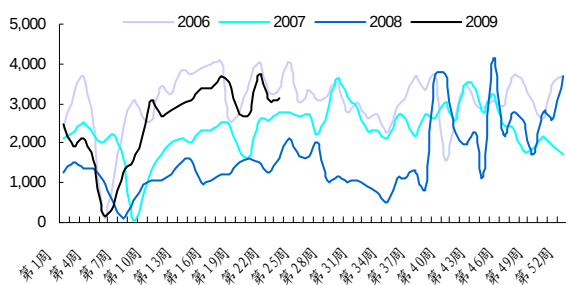
环渤海区域

北京: 第 23 周, 住宅期房网上签约量仍居高位, 签约 3153 套, 同比增长 98%, 环比增长 2%, 好于 06-08 各年份的周平均水平; 一手商品住宅销售均价 12935 元/平方米, 同比上涨 10.7%, 环比上涨 1.7%。截止至 6 月 4 日, 住宅期房可售量为 81453 套, 同比回落 5.3%, 环比回落 3.2%。

天津: 新建商品住宅成交 3131 套, 同比增长 203%, 环比增长 11.8%, 周成交量创 07 年以来新高; 均价为 7269 元/平方米, 同比增长 0.8%, 环比上涨 3.5%。

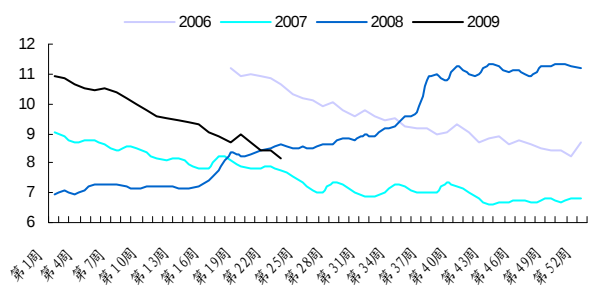
青岛: 新建商品住宅成交 1485 套, 环比回落 3%, 好于 08 年 7-12 月份最好一周的水平; 截止至 6 月 7 日, 新建商品住宅可售量为 60645 套, 环比增长 3.7%。

图 1: 北京各周住宅期房网上签约套数



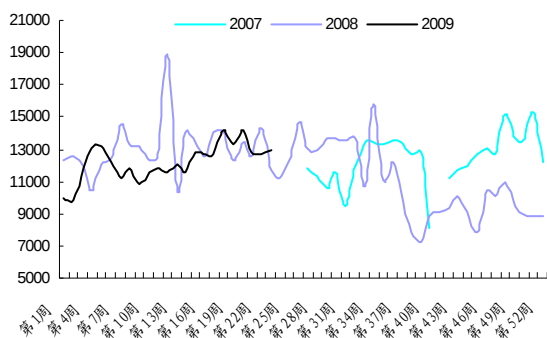
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 2: 北京各周住宅期房可售套数



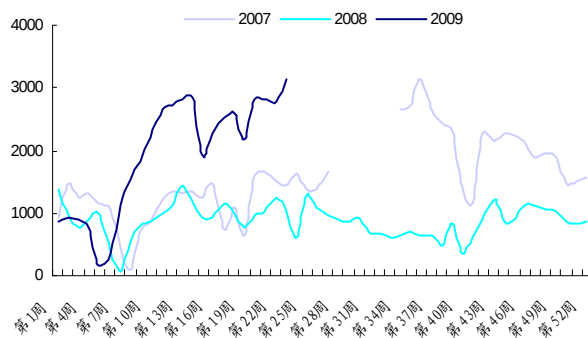
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 3: 北京各周新建商品住宅成交均价



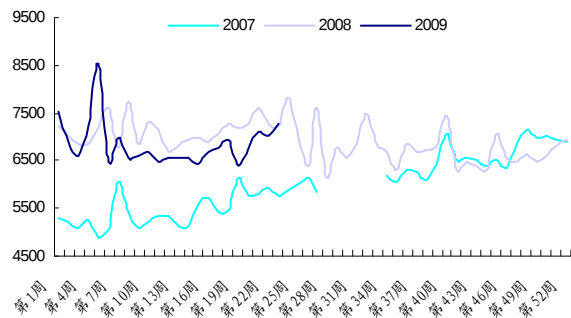
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 4: 天津各周新建商品住宅成交套数



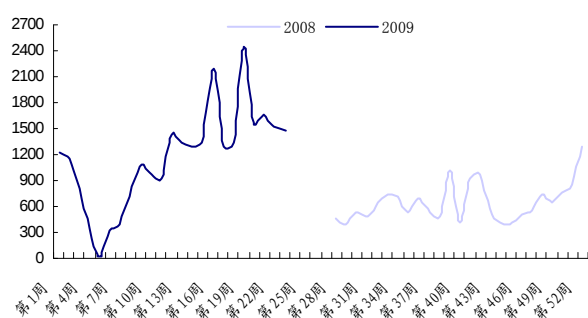
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 5: 天津各周新建商品住宅成交均价



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 6: 青岛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

长三角地区

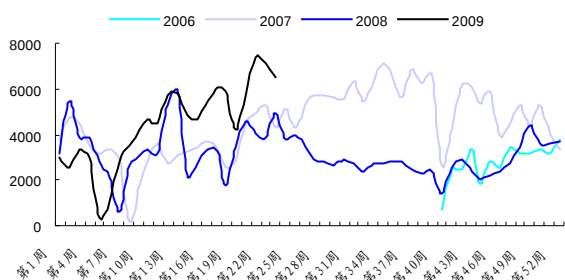
上海: 商品房预售 6539 套, 同比增长 33%, 环比回落 8%, 仍好于 08 年销量最高一周的水平; 一手商品房成交均价 10597 元/平方米, 同比下跌 3.3%。截止至 6 月 7 日, 一手商品住宅可售量 42919 套, 同比增长 5%, 环比减少 4.7%, 逐周回落。

南京: 一手商品住宅成交 2262 套, 同比增长 59%, 环比增长 66%, 周成交量好于 08 年最好一周的水平。截止至 6 月 7 日, 一手商品住宅可售量为 35040 套, 同比回落 0.6%, 环比回落 3.9%。

杭州: 一手商品房销量 3681 套, 同比增长 430%, 环比回落 5.2%, 仍高于 05-08 年最好一周的水平; 均价 11677 元/平方米, 同比下跌 7.4%, 环比下跌 3.6%。截止至 6 月 7 日, 一手商品房可售量 19651 套, 同比增长 11%, 环比回落 4.8%。

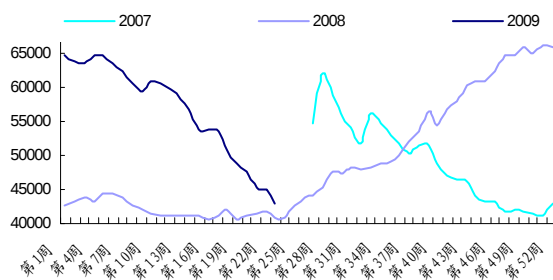
苏州: 一手商品住宅成交 1495 套, 同比增长 186%, 环比回落 23%, 好于 07 和 08 年各周平均水平; 一手商品住宅销售均价 7232 元/平方米, 同比上涨 2.8%, 环比上涨 4.9%。

图 7: 上海各周商品房预售套数



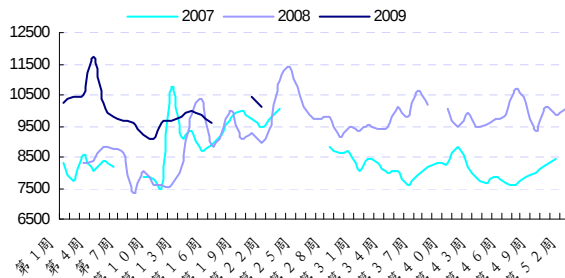
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 8: 上海各周新建商品住宅可售套数



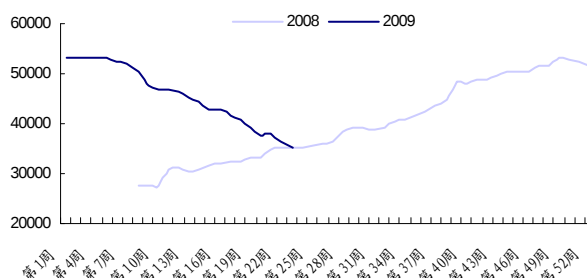
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 9: 上海各周新建商品住宅成交均价



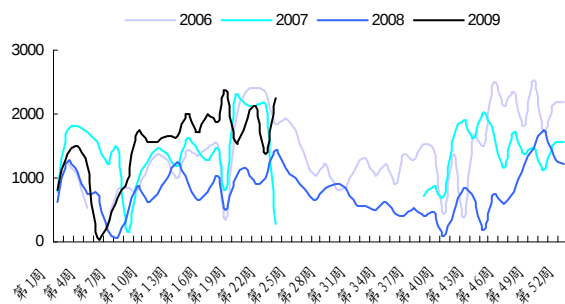
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 10: 南京各周新建商品住宅可售套数



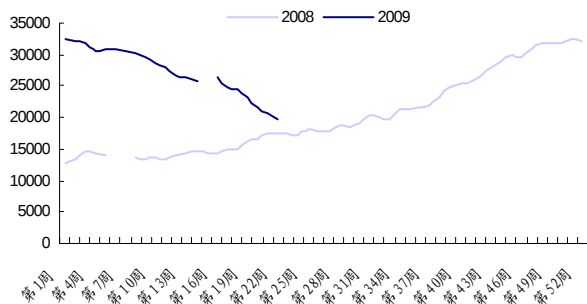
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 11: 南京各周新建商品住宅成交套数



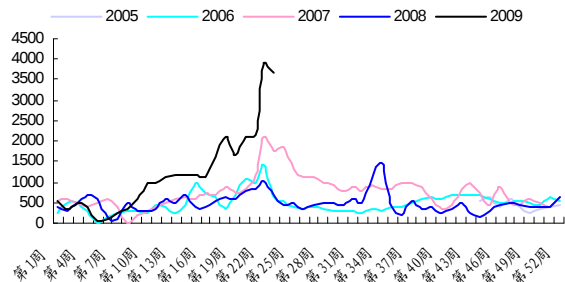
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 12: 杭州各周一手商品房可售套数



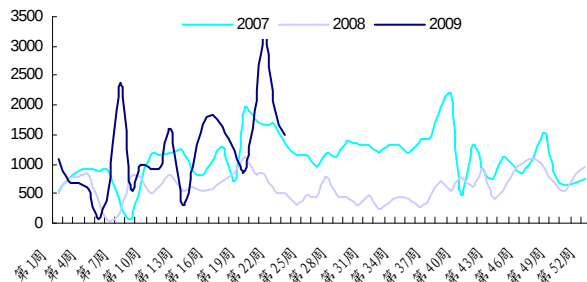
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 13: 杭州各周新建商品房成交套数



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 14: 苏州各周一手商品住宅成交套数

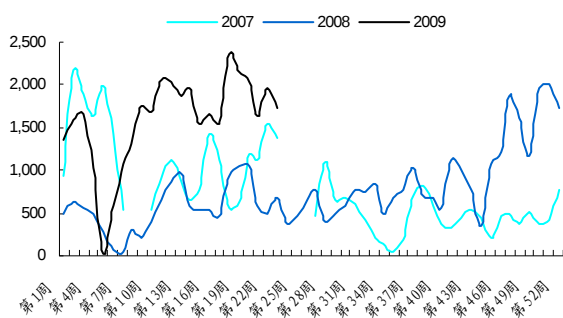


数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

华南地区

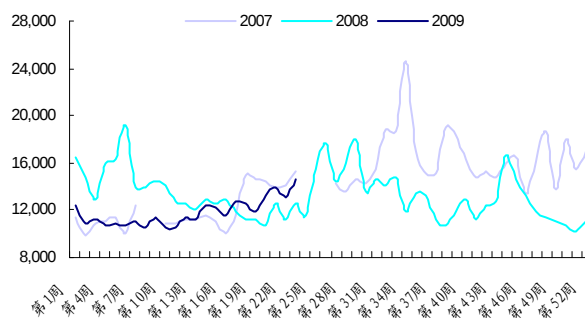
深圳：一、二手房销量均在高位运行。一手商品房成交 1740 套，同比增长 156%，环比回落 11%，周成交量仍远超 07、08 年各周平均水平；均价为 14671 元/平方米，同比上涨 17%，环比上涨 12%；二手房成交 2830 套，同比增长 202%，环比增长 2.4%。截止至 6 月 4 日，一手商品房可售量为 39262 套，同比减少 1.7%，环比减少 4.8%，为 08 年以来的最低水平。

图 15: 深圳各周一手商品房成交套数



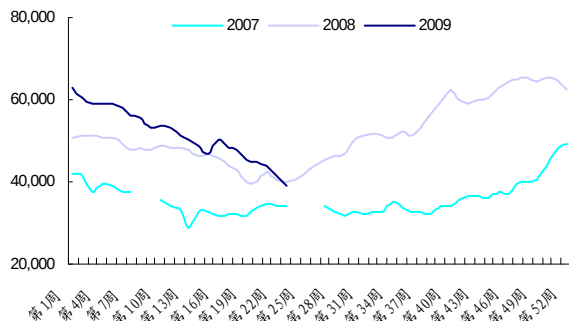
数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 16: 深圳各周一手商品房成交均价



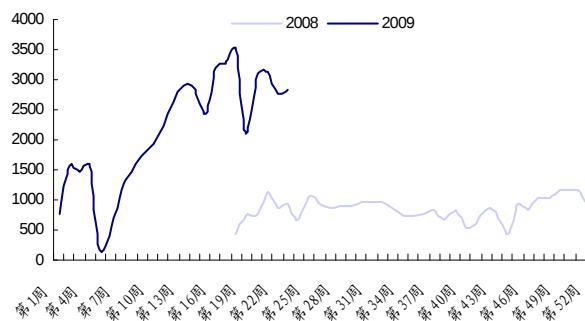
数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 17: 深圳各周一手商品房可售套数



数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 18: 深圳各周二手房成交套数

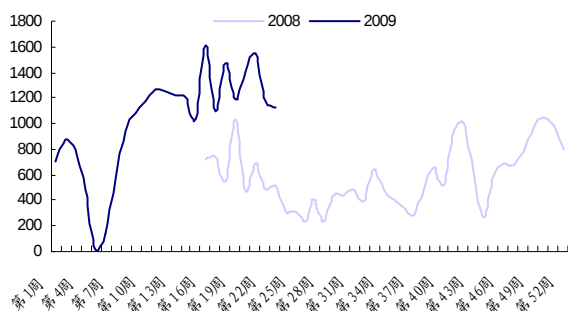


数据来源：WIND，国信证券经济研究所

东莞：一手商品住宅成交 1133 套，同比增长 117%，环比回落 3.5%，仍高于 08 年最好一周的水平。截止至 6 月 7 日，一手商品住宅可售量为 80904 套，同比增长 28%，环比增长 0.3%，仍居高位。

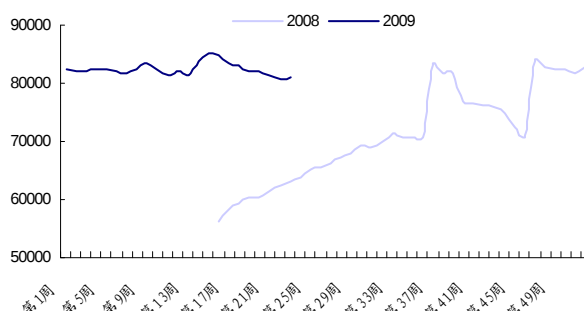
厦门：一手商品房成交 768 套，同比增长 269%，环比增长 4.5%，高于 08 年最好一周的水平；均价为 9100 元/平方米，同比下跌 3%，环比上涨 3%。

图 19: 东莞各周一手商品住宅成交套数



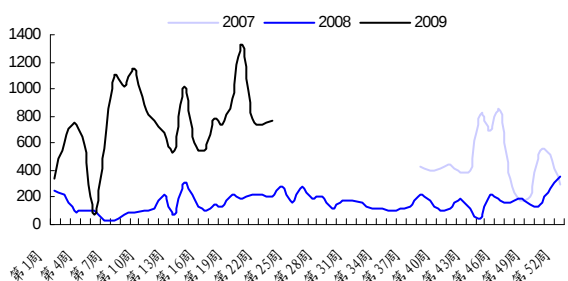
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 16: 东莞各周一手商品住宅可售套数



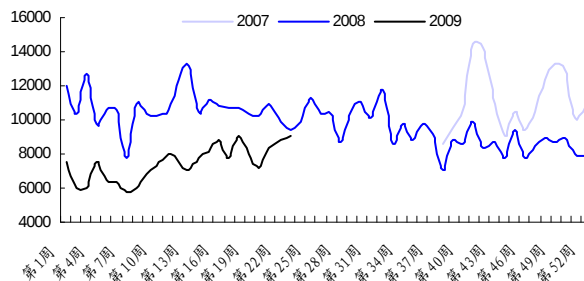
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 17: 厦门各周一手商品住宅成交套数



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 18: 厦门各周一手商品住宅成交均价



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

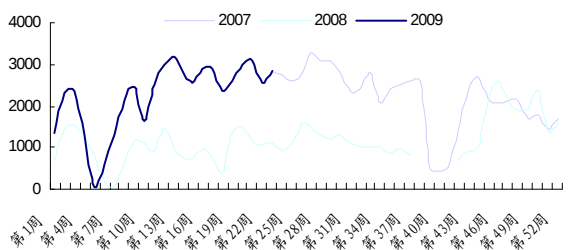
中部城市

武汉: 一手商品房成交 2833 套, 同比增长 155%, 环比增长 10%, 高于去年成交量最好一周的水平; 均价 5399 元/平方米, 同比上涨 4.8%, 环比下跌 3%。

合肥: 实现商品房销售备案面积 21.7 万平方米, 同比回落 17%, 环比增长 7%, 远超 08 年各周平均水平; 商品房成交均价 4496 元/平方米, 同比增长 18%, 环比增长 7.5%。

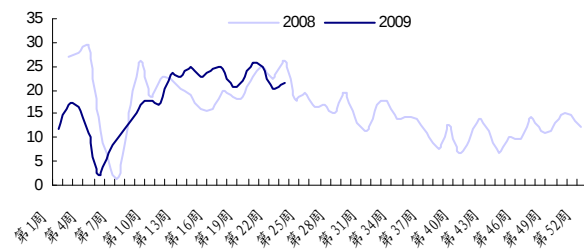
长沙: 一手商品住宅成交 3211 套, 同比增长 138%, 环比增长 133%, 仍高于 08 年最好一周的水平; 均价 3916 元/平方米, 同比增长 12%, 环比下跌 4%。

图 19: 武汉各周新建商品房成交套数



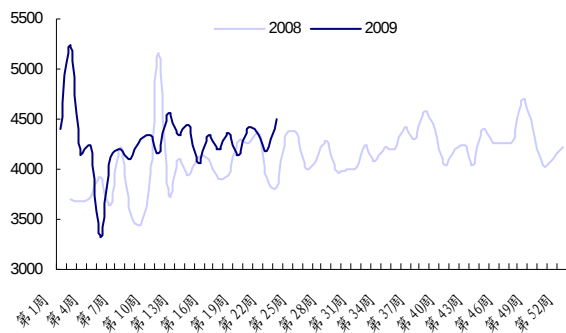
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 20: 合肥各周新建商品房销售备案面积



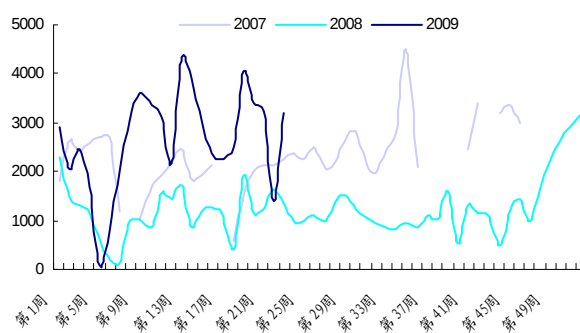
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 21: 合肥各周新建商品房销售均价



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 22: 长沙各周新建商品住宅成交套数



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

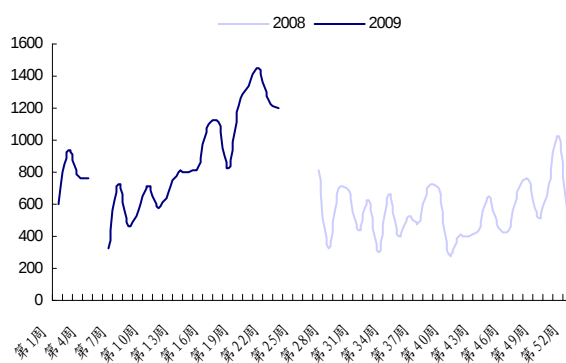
西部城市

昆明: 一手商品房成交 1196 套, 环比回落 4%, 远超 08 年各周平均水平; 销售均价为 5272 元/平方米, 环比下跌 14%。

成都: 一手商品房成交 3686 套, 同比增长 234%, 环比增长 1.2%, 仍高于 08 年最好一周的水平。

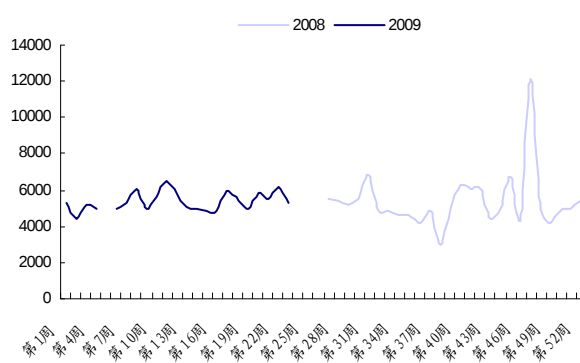
重庆: 一手商品房成交 4851 套, 同比增长 196%, 环比增长 34%, 仍好于 07 和 08 年各周平均水平; 销售均价为 4183 元/平方米, 同比上涨 0.6%, 环比下跌 2%; 截止至 6 月 7 日, 商品房可售量为 12.3 万套, 同比增长 10.8%, 环比增长 0.6%。

图 23: 昆明各周一手商品房成交套数



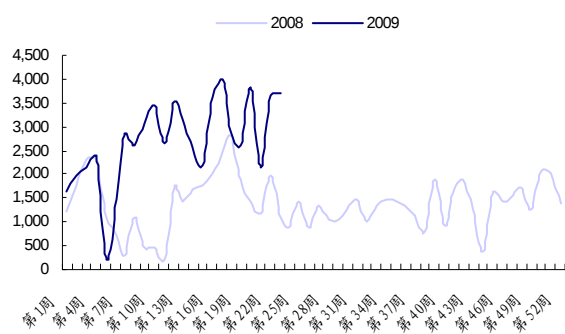
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 24: 昆明各周一手商品房成交均价



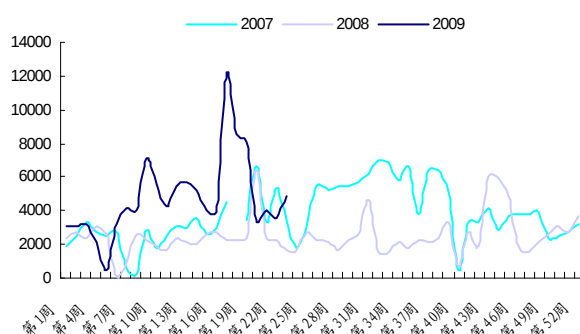
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 25: 成都各周新建商品房成交套数



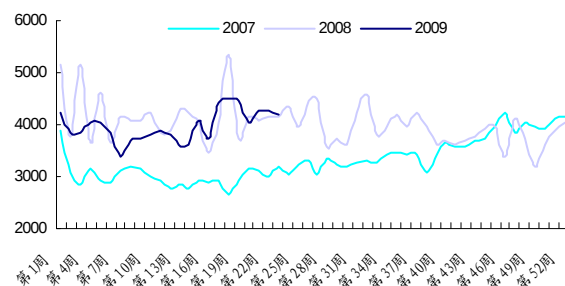
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 26: 重庆各周新建商品房成交套数



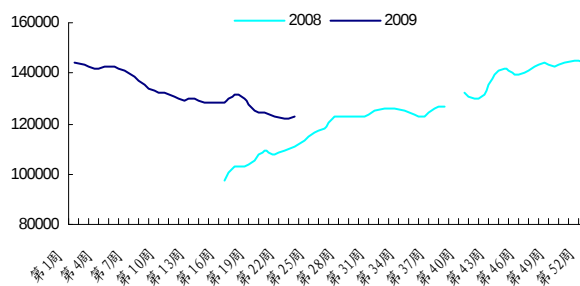
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 27: 重庆各周新建商品房成交均价



数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 28: 重庆各周新建商品房可售套数



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 $\pm 10\%$ 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 $\pm 5\%$ 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

免责条款

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研究团队

宏观			策略			交通运输		
杨建龙			汤小生	021-68864595		唐建华	0755-82130468	
林松立	010-82254212		黄海培	021-68864598		孙菲菲	0755-82133400	
任泽平	010-82254206		崔嵘	021-68866202		高健	0755-82130678	
周炳林	0755-82133339		廖喆	021-68866236		黄金香	010-82252922	
			赵谦	021-68866295				
银行			房地产			计算机		
邱志承	021-68864597		方焱	0755-82130648		凌晨	021-68866233	
黄飙	0755-82133476		陈林	0755-82133343		电子元器件		
谈煊	010-82254212		区瑞明	0755-82130678		王俊峰	010-82254205	
戴志锋	0755-82133343							
有色金属			汽车及零配件			钢铁		
彭波	0755-82133909		李君	021-68866235		郑东	010-82254160	
李洪冀	010-82252922		左涛	021-68866253		秦波	010-82252922	
商业贸易			基础化工			非银行金融		
胡鸿轲	021-68866206		邱伟	0755-82133263		武建刚	010-82250828	
吴美玉	010-82252911		陆震	0755-82130532		王一峰	010-82250828	
石油与石化			电力设备			传媒		
李晨	021-68866252		彭继忠	021-68866203		陈财茂	021-68866236	
严蓓娜	021-68866253		皮家银	021-68866205		廖绪发	021-68866237	
机械			电力与公用事业			医药		
余爱斌	0755-82133400		徐颖真	021-68864007		贺平鸽	0755-82133396	
李筱筠	010-82254205		谢达成	021-68866236		丁丹	0755-82130678	
通信			造纸			家电		
严平	021-68865025		李世新	0755-82130565		王念春	0755-82130407	
纺织服装			建材			旅游		
方军平	021-68866202		杨昕	021-68864596		陈财茂	021-68866236	
						廖绪发	021-68866237	
中小股票			食品饮料					
高芳敏	021-68864586		黄茂	0755-82133476				
陈爱华			谢鸿鹤	0755-82130646				
农业			煤炭			建筑		
张如	021-68866233		李然	0755-82130681		邱波	0755-82133390	
固定收益与基金			金融工程			金融工程		
皮敏	021-68864011		葛新元	0755-82133332		王军清	0755-82133297	
张旭	010-82254210		董艺婷	021-68866946		黄志文	0755-82130532	
杨涛	0755-82133339		戴军	021-68864585		林晓明		

国信证券经济研究所机构销售部

华南区			华东区			华北区		
万成水	0755-82133147		盛建平	021-68864592		王立法	010-82252236	
	13923401205			15821778133			13910524551	
	wancs@guosen.com.cn			shengjp@guosen.com.cn			wanglf@guosen.com.cn	
刘宇华	0755-82130818		马小丹	021-68866025		王晓建	010-82252615	
	13823380182			13801832154			13701099132	
	liuyh@guosen.com.cn			maxd@guosen.com.cn			wangxj@guosen.com.cn	
邵燕芳	0755-82133148		郑毅	021-68866205		谭春元	010-82254209	
	13480668226			13795229060			13810118116	
	shaoyf@guosen.com.cn			zhengyi@guosen.com.cn			tancy@guosen.com.cn	
庞博	0755-82130818		黄胜蓝	021-68866011		焦戡	010-82254209	
	0755-82133343			13761873797			13601094018	
	pangb@guosen.com.cn			huangsl@guosen.com.cn			jiaojian@guosen.com.cn	
祝彬	0755-82133456		刘塑	021-68866236				
	15814403667			13817906789				
	zhubin@guosen.com.cn			liusu@guosen.com.cn				