

日期: 2009 年 6 月 16 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

商品房成交量下降，土地市场继续回升

——重点城市商品房、土地成交简报

■ 要点:

上周商品房成交量概述

本周 9 个城市日均成交量均值下降 8%，中值上升 5%，交易量依然维持在高位，稍有下降。由于房价的上涨和可售房源的减少，交易量环比下降，但仍维持在高位。

主要区域成交量

长三角：上海、杭州和南京日均交易套数分别下降 18%、5%和 14%。由于房价的上涨、淡季的到来，交易量有所下降。

珠三角：深圳、广州日均交易套数环比分别下降 6%、11%。

环渤海：北京和天津日均交易套数环比上涨 29%和下降 10%。北京由于供应量较大，房价上涨不明显，交易量依然能维持上涨。

目前土地交易概述

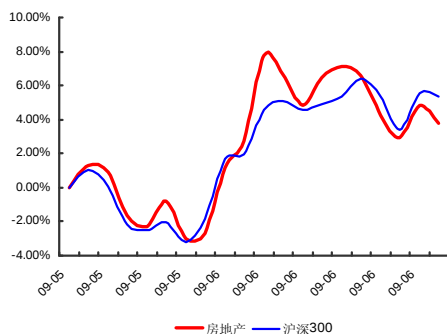
土地市场的交易量和价格从 4 月份开始连续回升，本周上海出让了四宗住宅地块，长宁周家桥楼板价达 21983 元/平米，相比底价，溢价 111%，而且，宝山、青浦的地块成交价皆溢价 100%以上。本周深圳出让了一宗住宅地块，溢价 65%成交。本周北京出让了一宗住宅地块，以底价成交。

未来成交量预测：随着价格的上涨，淡季的到来，未来一段时间成交量会有所下降，但整体的趋势不会改变。

房地产交易（6.7-6.14）

上海	18 ↓
深圳	6 ↓
北京	29 ↑

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:

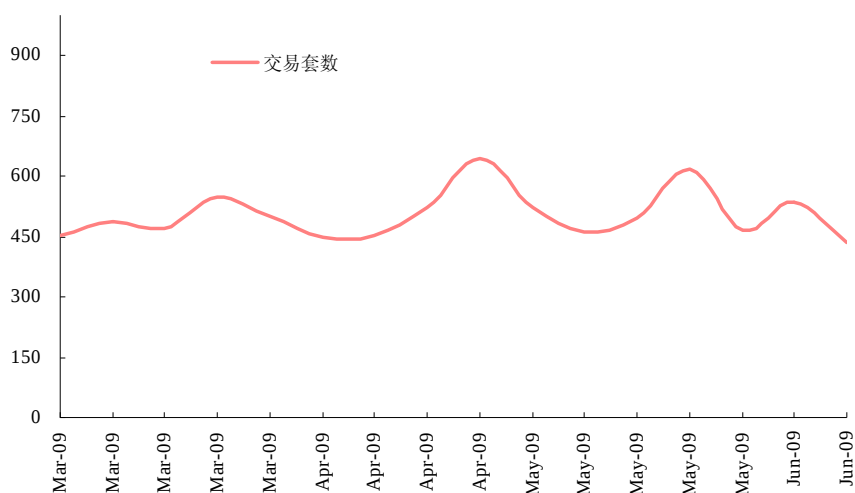
表 1 重点城市上周日均交易量情况

	城市	上周	本周	环比	注释	(可售+近期拟售)消化时间	成交价格	环比
	上海	532	434	-18%	2.28-3.6 商品住宅	4.7	13729	4%
长三角	杭州	333	317	-5%	2.28-3.6 商品房	4.30		
	南京	296	255	-14%	2.28-3.7 商品住宅	6.50		
珠三角	深圳	312	293	-6%	3.2-3.8 商品房	10.00	13536	-7%
	广州	421	373	-11%		3.00		
环渤海	北京	323	417	29%	3.2-3.9 商品住宅	13.00		
	天津	392	351	-10%	3.1-3.7 商品住宅		6613	0%
其他地区	成都	262	226	-14%	3.2-3.8 商品房			
	重庆	768	693	-10%	3.2-3.8 商品房	6.00		
	总体平均	404	373	-8%		6.79		
	总体中值	333	351	5%				

各个地区成交量情况

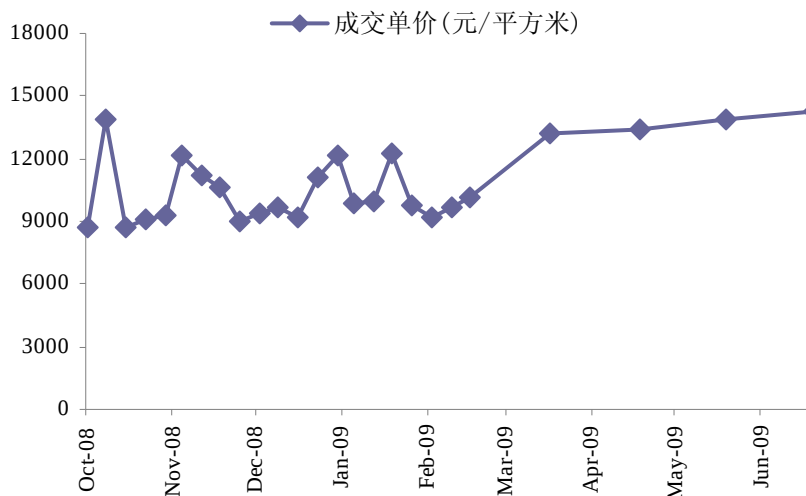
上海：本周商品住宅日均交易量为 434 套，上周为 532 套，周环比下降 18%，上海供给的消化时间在 4.7 个月左右。目前商品住宅的成交中动迁配套房较多。

图 1 上海商品住宅交易套数



数据来源：上海证券研究所

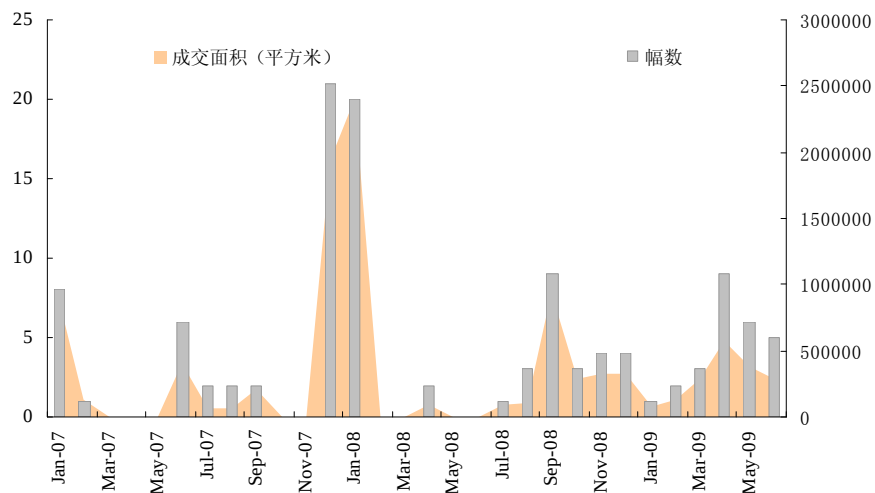
图 2 上海商品住宅价格走势



数据来源: 上海证券研究所

此周出让了四宗住宅地块, 长宁周家桥楼板价达 21983 元/平米, 相比低价, 溢价 111%, 而且, 宝山、青浦的地块成交价皆溢价 100% 以上。我们认为土地市场有些过热, 其中的宝山地块的成交价超过 9000 元/平方, 周围房价不到万元。

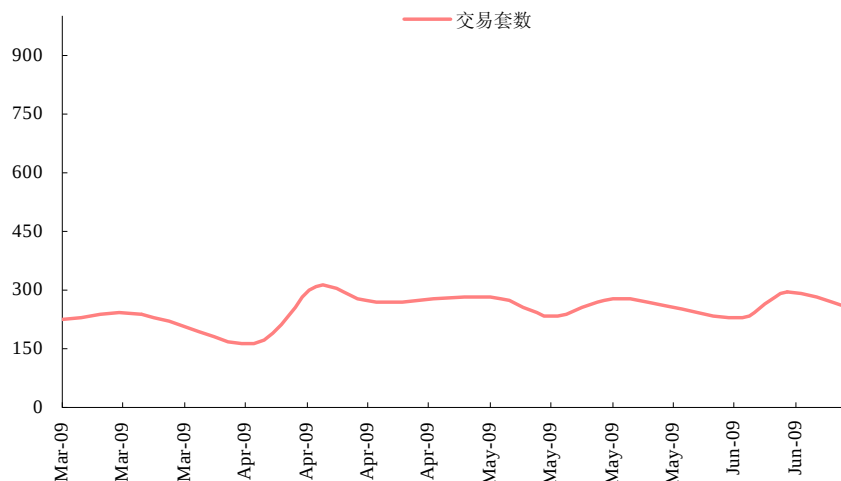
图 3 上海土地交易情况



数据来源: 上海证券研究所

南京：本周商品住宅日均交易量为 255 套，上周 296 套，周环比下降 14%。

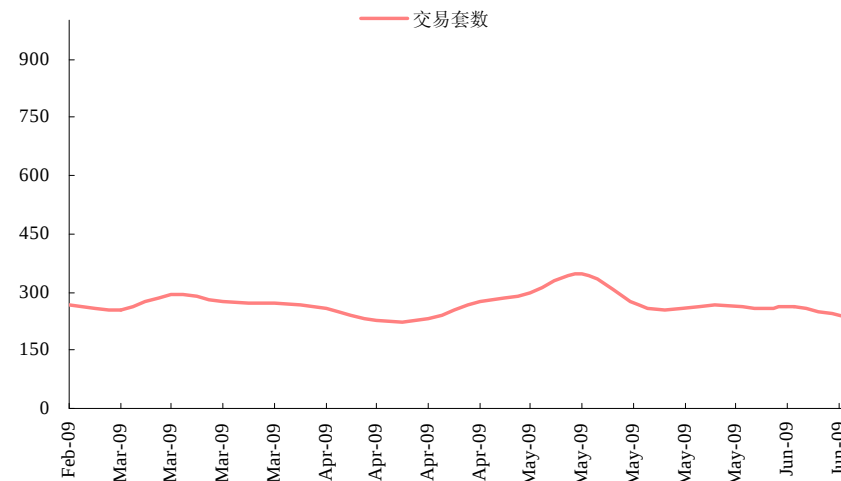
图 6.南京商品住宅交易套数



数据来源：上海证券研究所

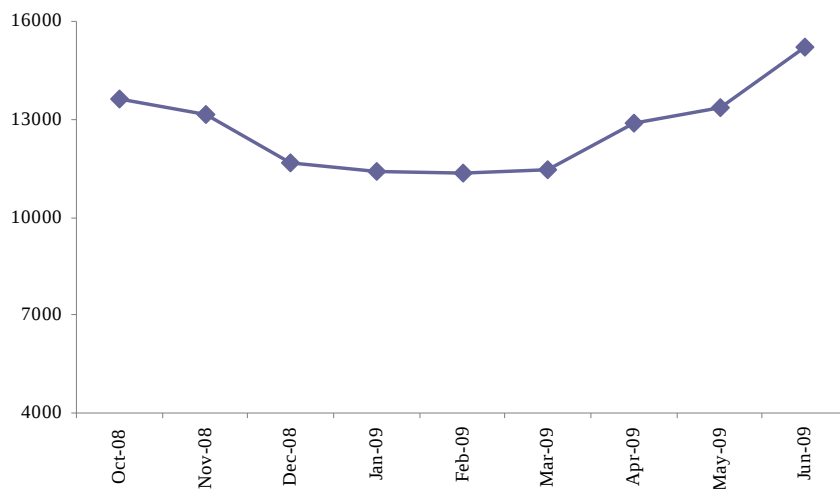
深圳：本周商品房日均成交量 293 套，上周 312 套，，环比下降 6%。

图 7 深圳商品房交易套数



数据来源：上海证券研究所

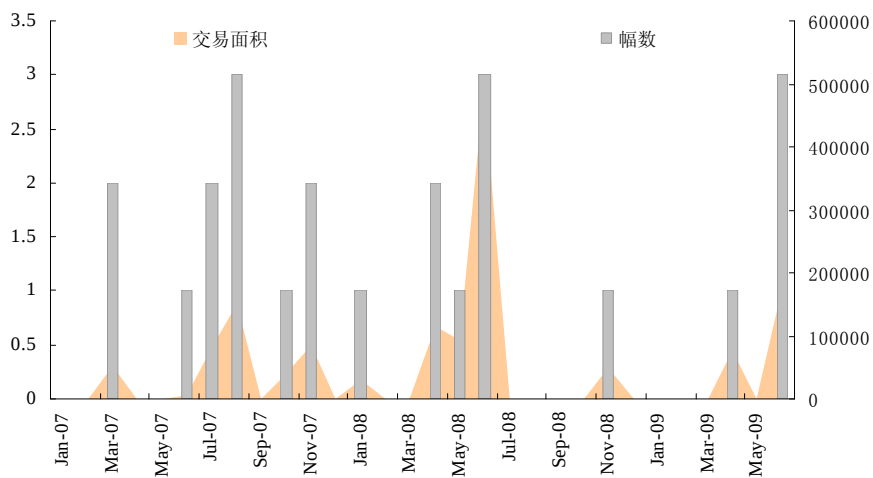
图 8 深圳商品房价格走势



数据来源：上海证券研究所

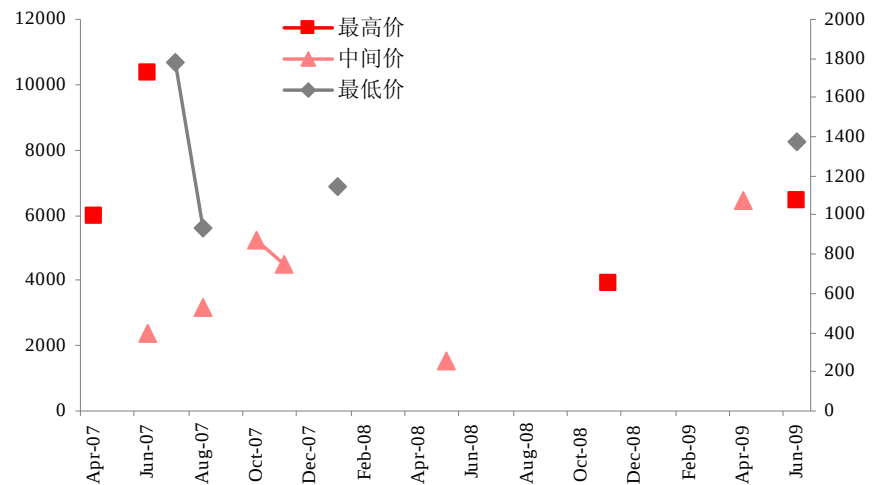
深圳此周出让了一宗住宅地块，溢价 65%成交。

图 9 深圳土地交易情况



数据来源：上海证券研究所

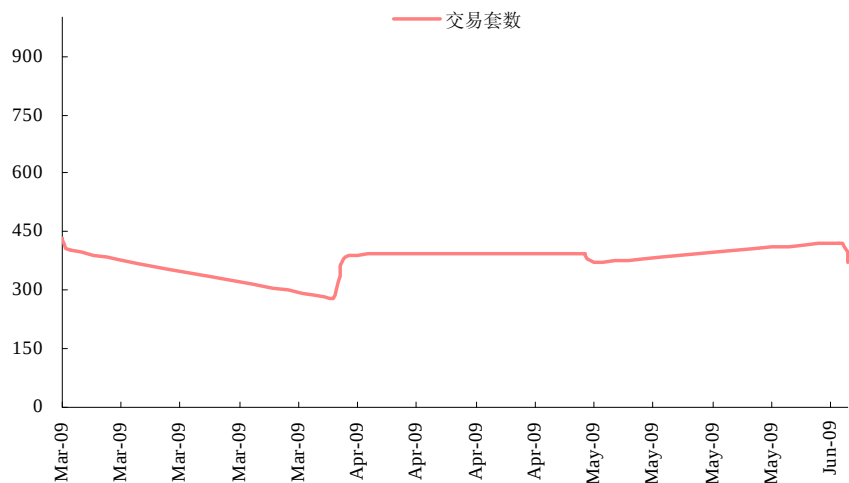
图 10 深圳土地交易价格走势



数据来源：上海证券研究所

广州：本周商品住宅日均交易量为 373 套，上周 421 套，周环比下降 11%。

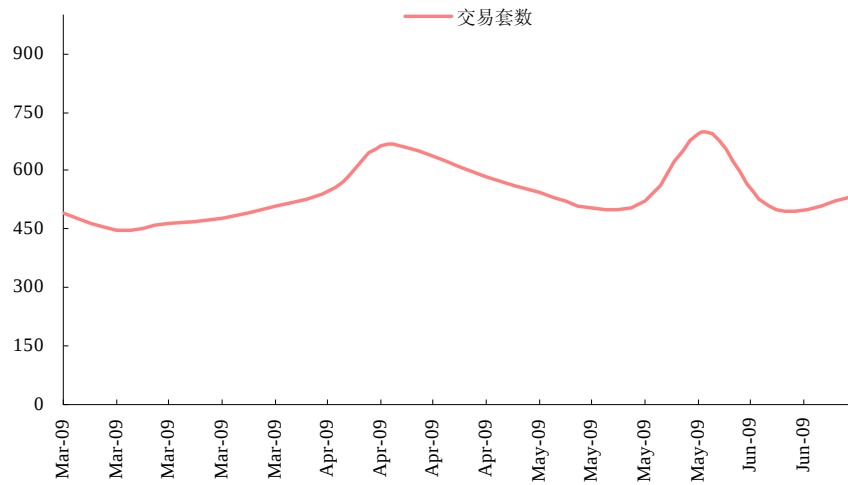
图 11 广州商品住宅交易情况



数据来源：上海证券研究所

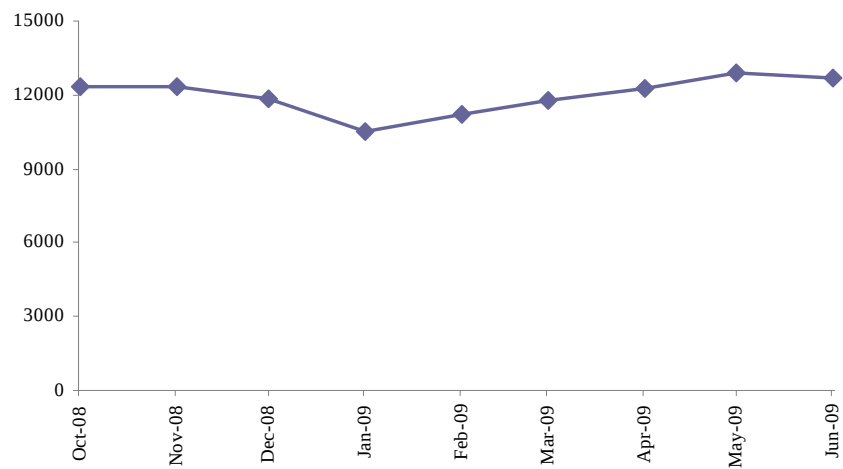
北京：本周商品住宅成交 417 套，上周成交 323 套，环比上涨 29%。
我们认为最大的原因是北京供应量较大，房价上涨不明显。

图 12 北京商品住宅交易情况



数据来源：上海证券研究所

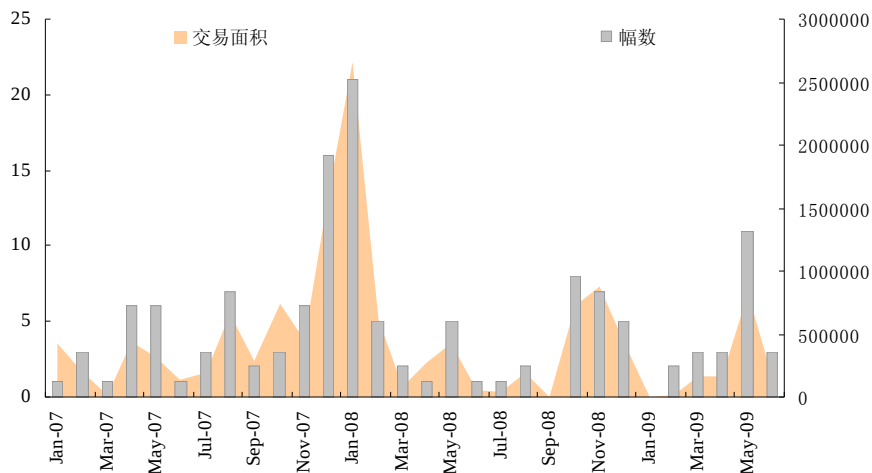
图 13 北京商品住宅价格走势



数据来源：上海证券研究所

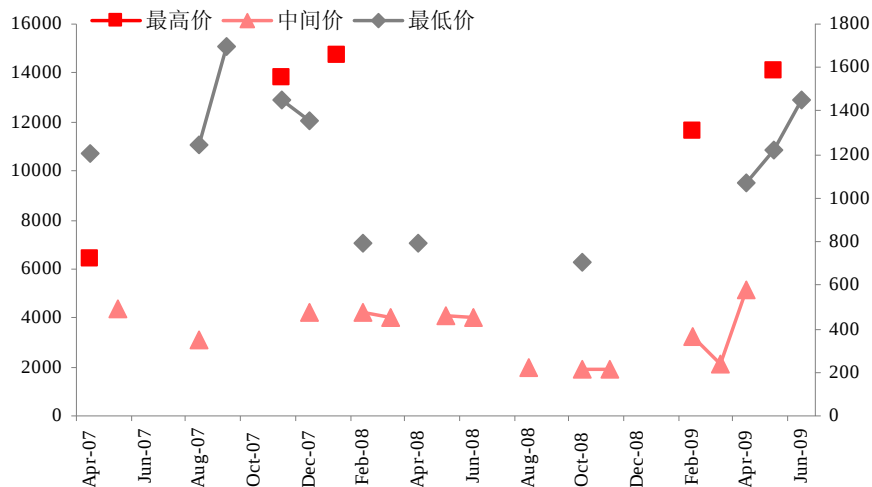
北京此周出让了一宗住宅地块，以底价成交。

图 14 北京土地交易情况



数据来源：上海证券研究所

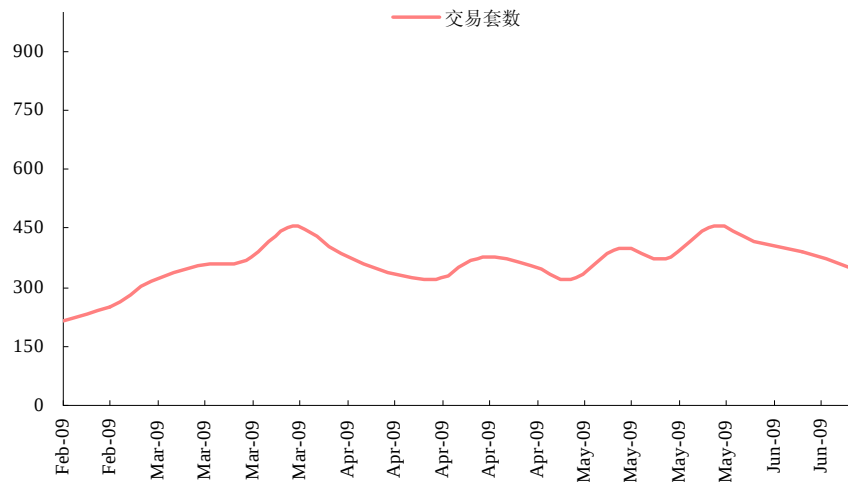
图 15 北京土地交易价格趋势



数据来源：上海证券研究所

天津： 本周商品住宅的日均成交量 417 套，本周 392 套，环比下降 10%。

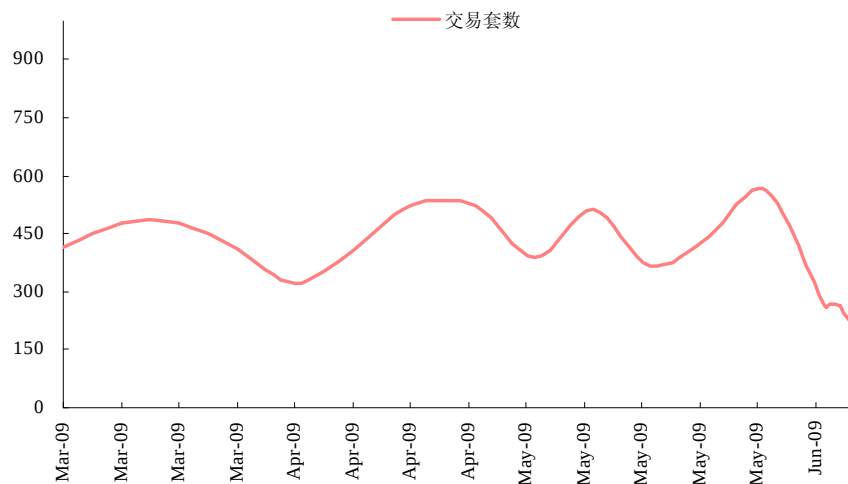
图 16 天津商品住宅交易情况



数据来源：上海证券研究所

成都：本周商品住宅日均交易量为 226 套，上周成交 262 套，环比下降 14%。

图 17 成都商品住宅交易情况



数据来源：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。