

分析师： 苏雪晶 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（2009/7/12--2009/7/18）

—珠三角成交环比下挫，其余城市成交平稳

报告要点

■ 行业要闻

- ◆ 住建部有关负责人表示通过加强监督管理、稳定房地产投资和加强房地产市场监测分析促进房地产市场稳定健康发展。
- ◆ 继杭州后，南京、深圳严格执行二套房贷款政策：首付比例不低于四成，利率在基准利率基础上上调 10%。

■ 公司要闻

- ◆ 中粮地产修正 2009 年 1-6 月业绩预告，净利润亏损金额比 4 月 24 日公告数缩小。
- ◆ 公司第二大股东上海汇能投资管理有限公司自 2007 年 11 月 6 日至 2009 年 7 月 14 日，累计减持新疆广汇股份 1.04%。截止 7 月 14 日，汇能投资持有新疆广汇 109232048 股，占公司股本总数的 11.47%。
- ◆ 万通地产以公开摘牌方式获得河北省香河县四宗国有土地使用权，四宗地块合计面积 533,093.33 平方米，公司拟支付地价款 47,979 万元。
- ◆ 荣盛发展关于非公开发行 A 股股票获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会有条件审核通过。
- ◆ 渝开发控股子公司重庆祈年房地产开发有限公司房产被查封。

■ 主要城市成交信息

◆ 环渤海

北京和青岛成交量基本平稳，天津成交量大幅上升，而济南则大幅下降。北京一手住宅成交面积环比上升 0.18%；天津一手住宅成交环比上升 20.16%；青岛住宅成交面积环比下降 7.26%；济南成交套数环比上升 17.99%。

◆ 长三角

上海、南京和宁波成交量基本平稳，苏州成交量大幅上升，而杭州则大幅下降。苏州一手住宅成交环比上升 13.54%；杭州商品房预售面积环比下降 33.55%。

◆ 珠三角

成交量总体下滑。深圳一手房成交环比下降 14.21%；广州本周（7.6-7.12）日均成交下降 21.00%；东莞上升 4.64%。

◆ 其他地区

昆明、成都、合肥、西安和武汉成交量大幅上升，福州、南昌、温州和海口成交量大幅下降，其他城市基本稳定。

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）

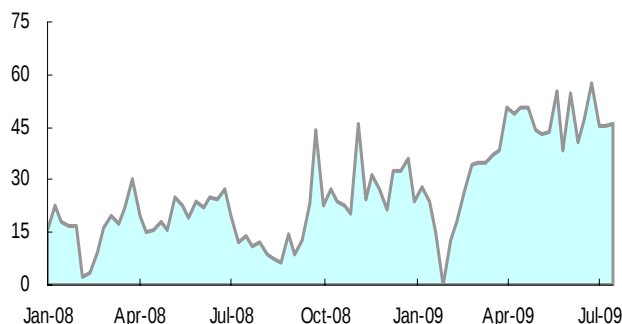


图 2: 北京保障性住房周成交面积（万平方米）

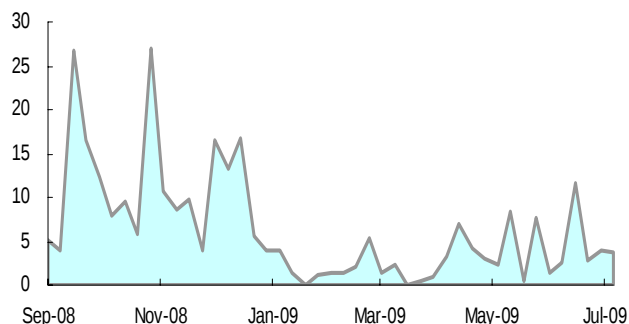


图 3: 北京存量住宅周成交面积（万平方米）

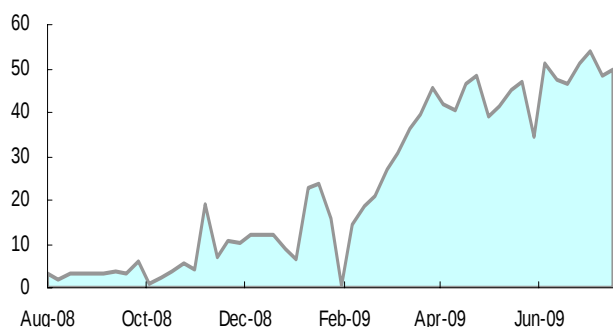
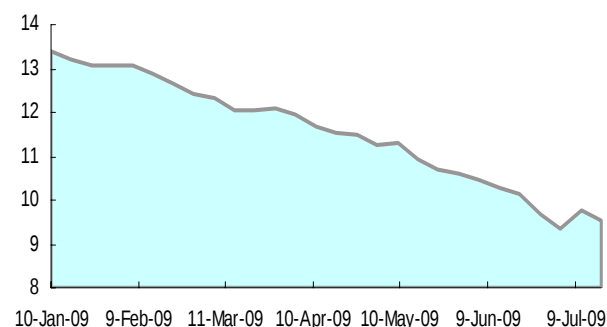


图 4: 北京可售期房住宅面积（百万平方米）



北京本周一手住宅成交面积 456894 平方米，环比上升 0.18%；保障性住房成交 36895 平方米，环比下降 6.71%。存量住宅成交 495488 平方米，环比上升 2.87%；可售期房住宅面积为 9549038 平方米，环比下降 15.60%。

天津

本周一手住宅成交 324538 平方米，环比上升 20.16%；成交均价为 7690 元/平方米，环比上升 0.03%；二手住宅成交 197331 平方米，环比上升 5.15%；均价为 5815 元/平方米，环比上升 4.33%。

图 5: 天津一手住宅成交面积（万平方米）

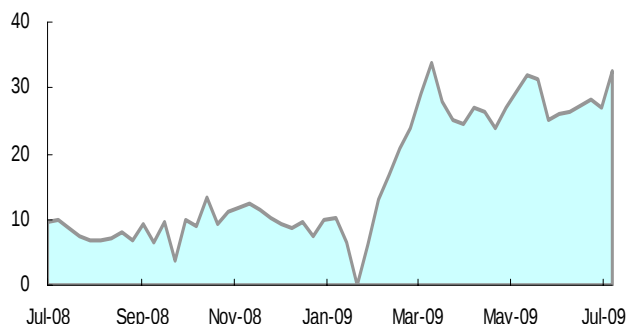


图 6: 天津一手住宅成交均价（百元/平方米）

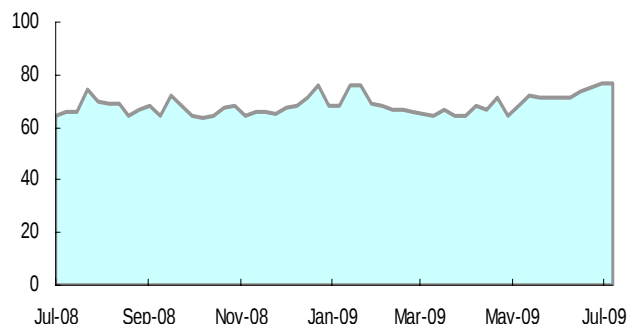


图 7：天津二手住宅成交面积（万平方米）

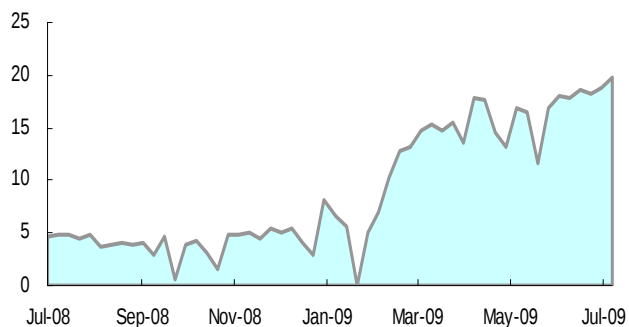
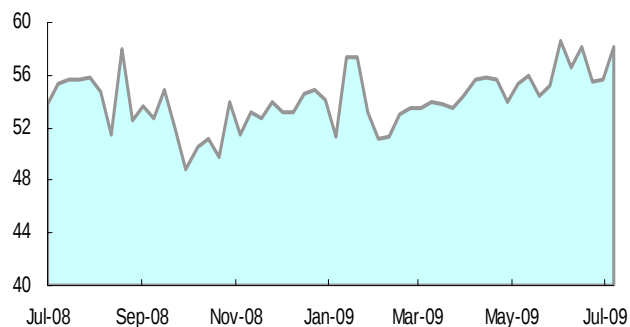


图 8：天津二手住宅成交均价（百元/平方米）



青岛

图 9：青岛住宅周成交面积（万平方米）

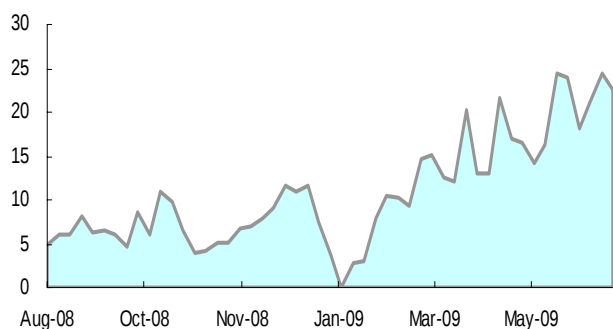
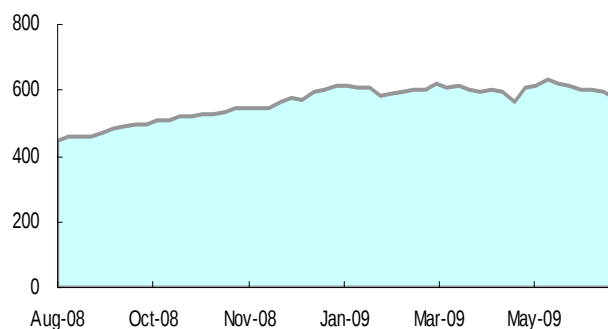


图 10：青岛一手房房源面积（万平方米）



青岛本周住宅成交面积 226635 平方米，环比下降 7.26%；一手房可售房源为 579 万平方米，环比下降 2.85%。

济南

图 11：济南住宅周成交套数（套）

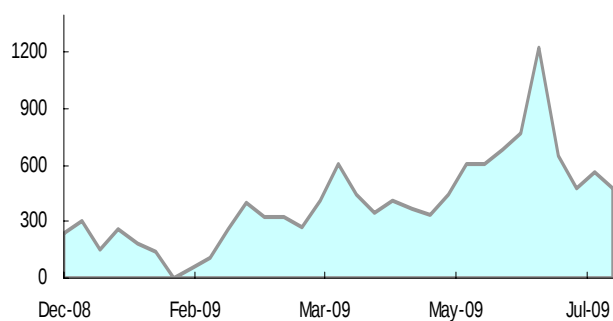
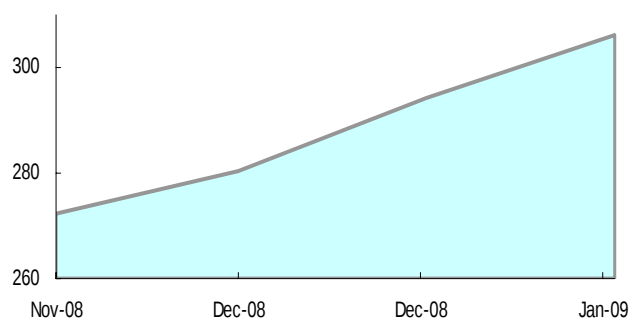


图 12：济南商品住宅可售面积（万平方米）



济南本周住宅成交 476 套，环比下降 15.60%。

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）

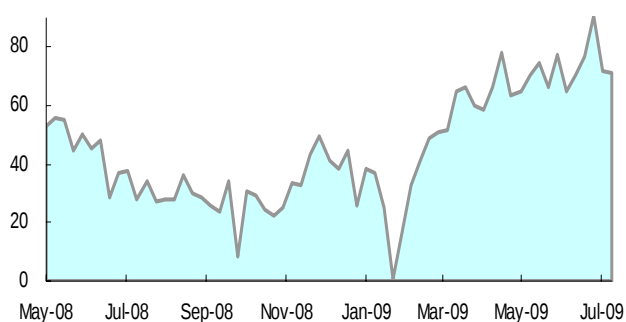


图 14: 上海一手住宅周成交面积（万平方米）

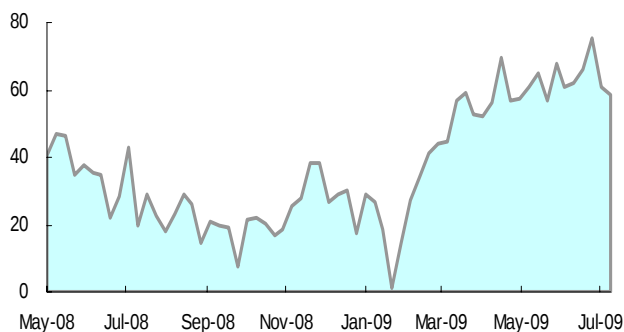


图 15: 上海一手房房源面积（百万平方米）

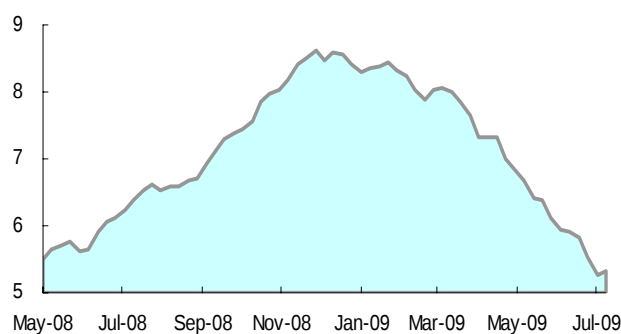
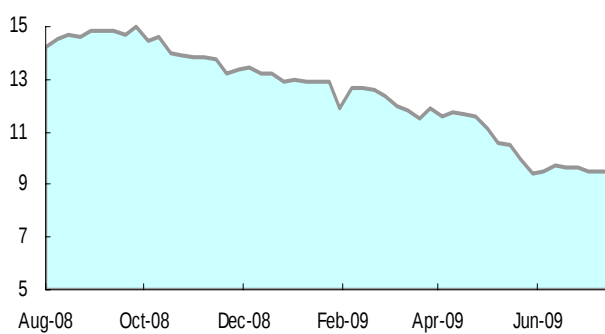


图 16: 上海二手房房源面积（百万平方米）



上海本周一手房成交面积 713394 平方米，环比下降 0.53%；其中一手住宅成交 586655 平方米，环比下降 4.03%；一手房房源 532 万平方米，环比上升 1.14%；二手房房源 952 万平方米，环比上升 0.11%。

南京

图 17: 南京商品房周成交套数（百套）

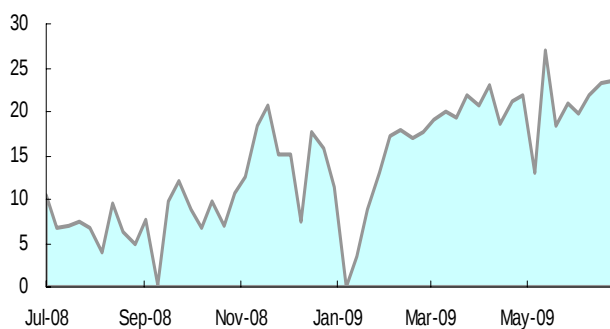
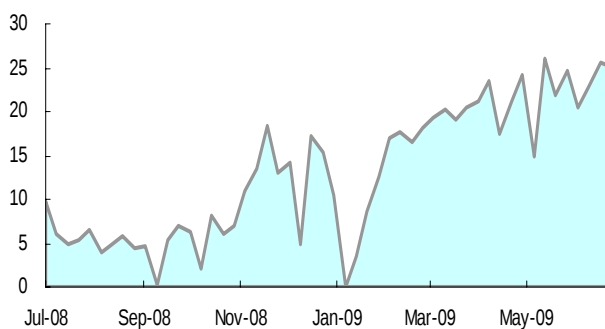


图 18: 南京商品住宅周成交面积（万平方米）



南京本周商品房成交 2350 套，环比上升 0.86%；商品住宅周成交 251673 平方米，环比下降 1.68%。

杭州

图 19: 杭州商品房预售面积 (万平方米)

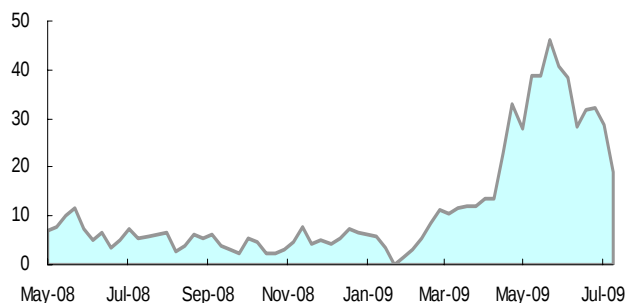
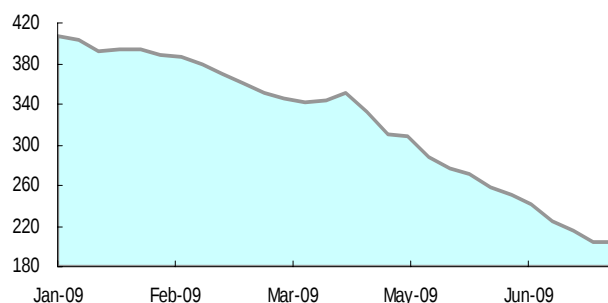


图 20: 杭州存量房可售面积 (万平方米)



杭州本周商品房预售 191442 平米，环比下降 33.55%；存量房可售面积为 2047271 平米，环比下降 0.09%。杭州统计数据中增加了萧山和余杭两个区。

宁波

图 21: 宁波周成交面积 (万平方米)

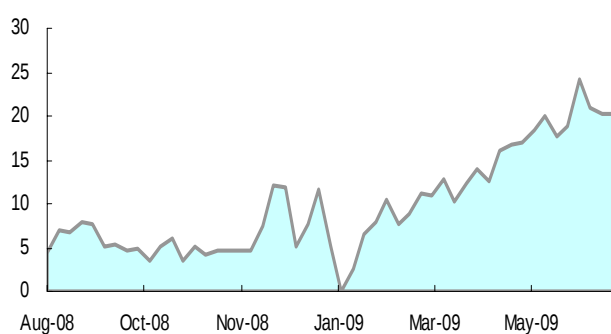
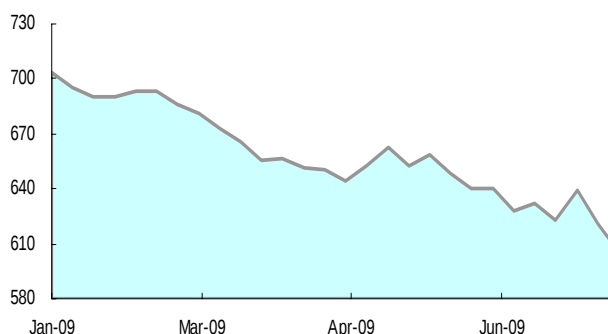


图 22: 宁波可售面积 (万平方米)



宁波本周成交 202405 平米，环比上升 0.05%；可售面积为 6052371 平米，环比下降 2.47%。

苏州

图 23: 苏州一手住宅周成交面积 (万平方米)

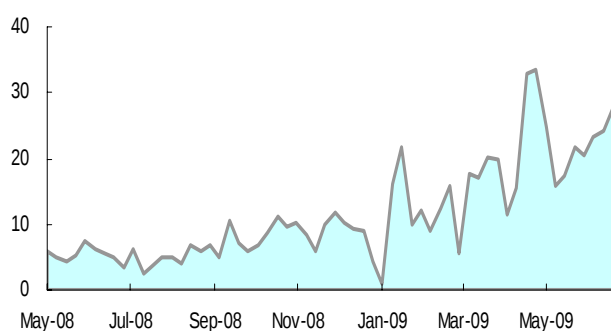
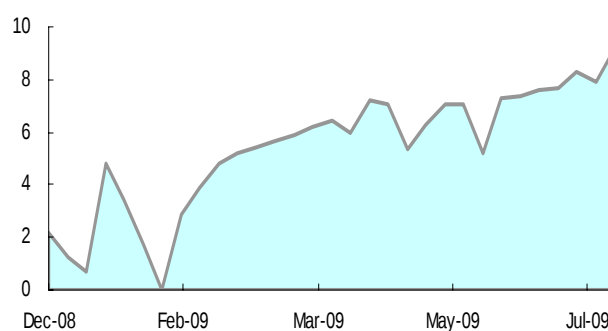


图 24: 苏州存量住宅周成交面积 (万平方米)



苏州本周一手住宅成交 275187 平米，环比上升 13.54%；存量住宅成交面积 91296 平米，环比上升 15.35%。

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）

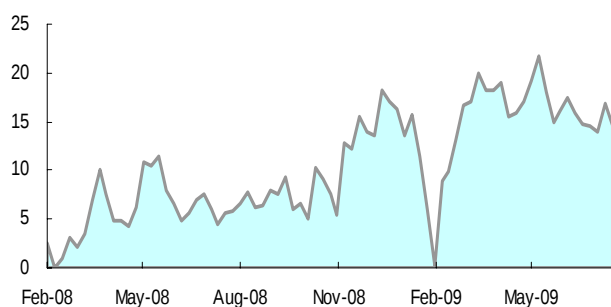
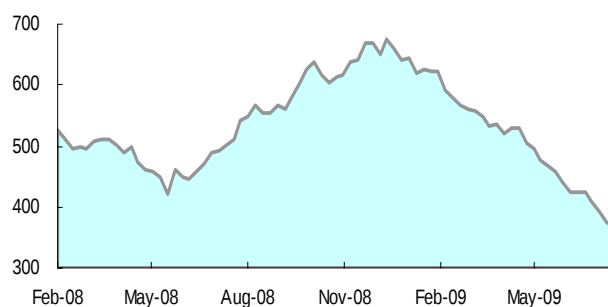


图 26: 深圳一手房可售面积（万平方米）



深圳本周一手房成交 145082 平米，环比下降 14.21%；一手房可售面积为 3682927 平米，环比下降 1.82%。

广州

图 27: 广州住宅周成交面积（万平方米）

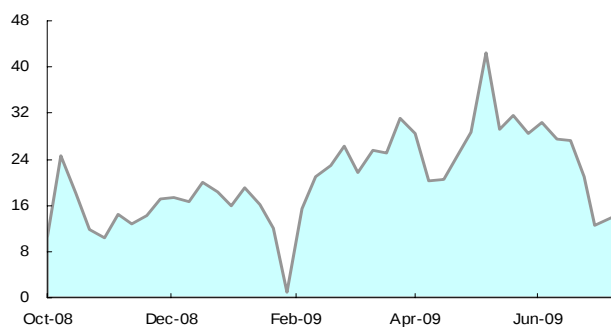
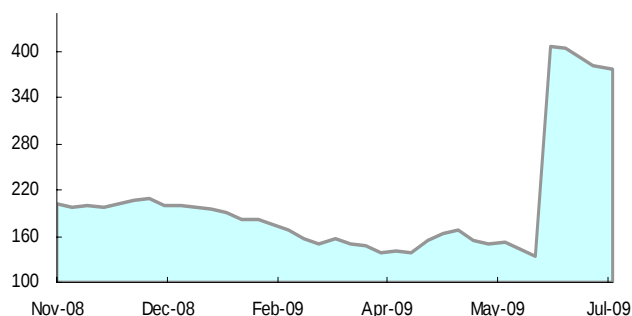


图 28: 广州住宅可售面积（万平方米）



广州本周（7.6-7.12），住宅成交 138753 平米；可售住宅 3770829 平米，环比下降 1.30%。

东莞

图 29: 东莞住宅周成交面积（万平方米）

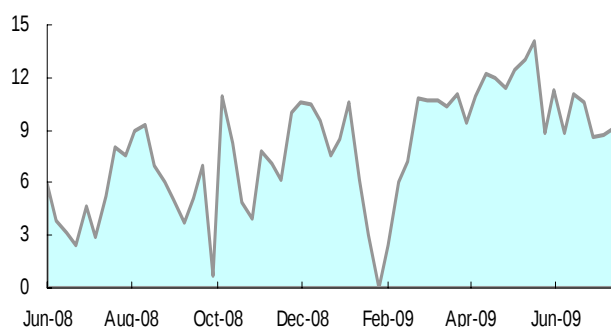
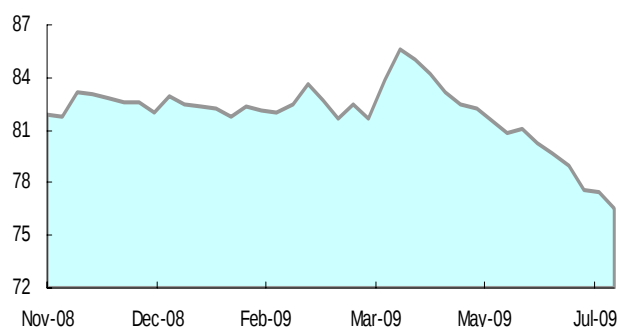


图 30: 东莞住宅可售套数（千套）



东莞本周住宅成交 90979 平米，环比上升 4.64%；东莞住宅可售 76586 套，环比下降 1.20%。

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）

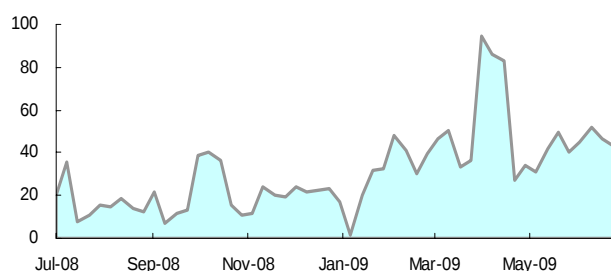
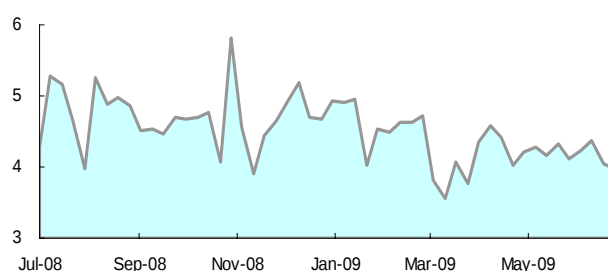


图 32: 重庆周成交均价（千元/平方米）



重庆本周成交 430748 平米，环比下降 6.67%；本周成交均价为 3967 元/平米，环比下降 2.13%。

昆明

图 33: 昆明住宅周成交面积（万平方米）

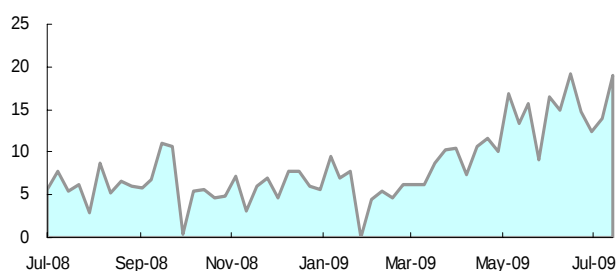
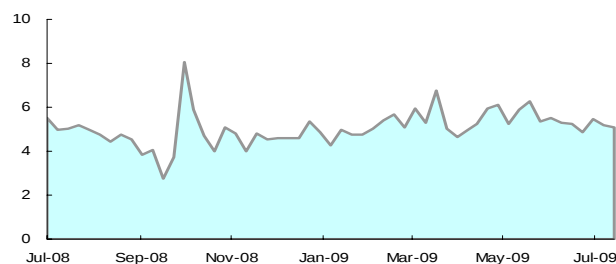


图 34: 昆明住宅周成交均价（千元/平方米）



昆明本周住宅成交 189402 平米，环比上升 36.43%；成交均价为 5055 元/平米，环比下降 3.02%。

成都

图 35: 成都商品房周成交面积（万平方米）

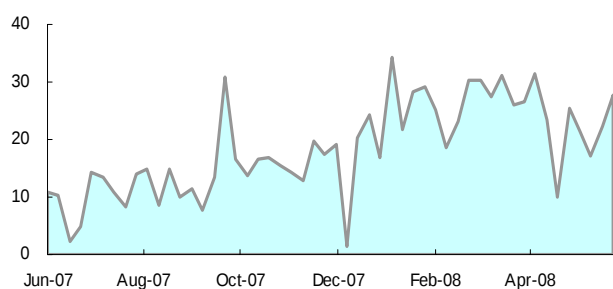
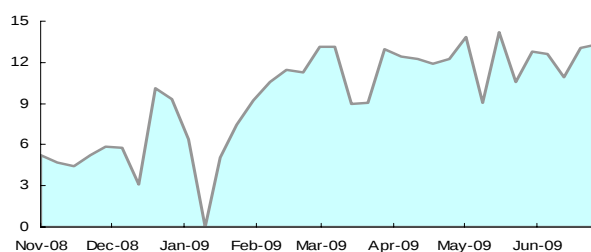


图 36: 成都二手房成交套数（百套）



成都商品房成交面积缺少 6 月 22 日到 6 月 30 日的数据，中间通过平均做平滑处理。成都本周商品房成交面积 276655 平米，环比上升 24.50%；二手房成交 1327 套，环比上升 1.45%。

长沙

图 37: 长沙一手房周销售面积 (万平方米)

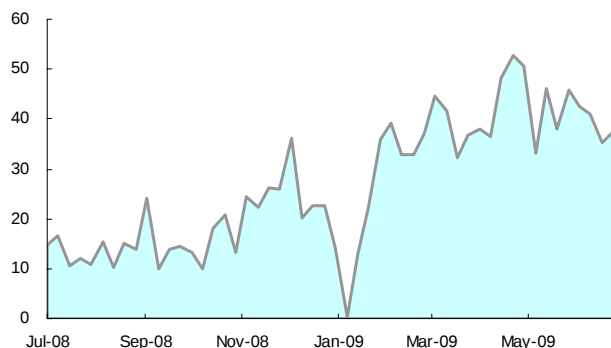
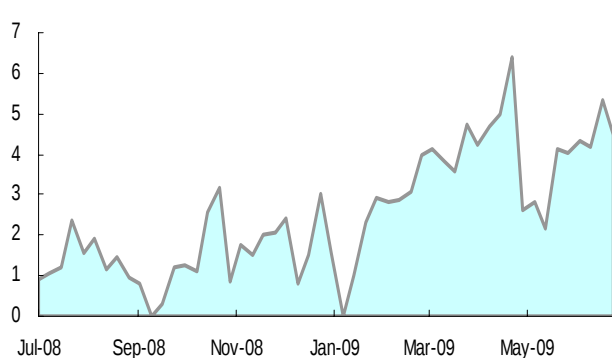


图 38: 长沙二手房周销售面积 (万平方米)



长沙本周一手房销售面积 374372 平米，环比上升 6.39%；二手房销售 44607 平米，环比下降 16.76%。

福州

图 39: 福州住宅周成交面积 (万平方米)

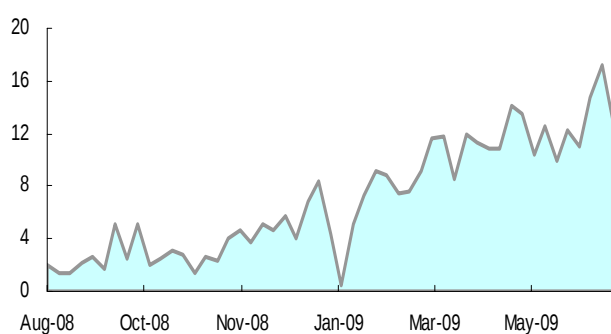
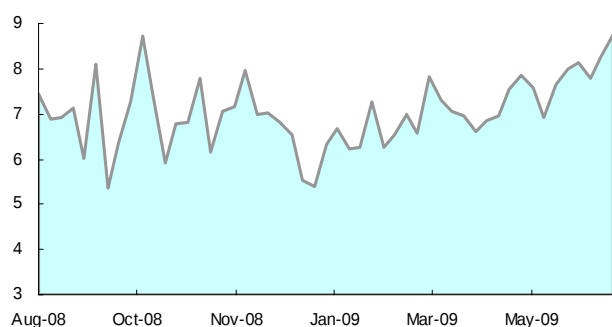


图 40: 福州住宅周成交均价 (千元/平米)



福州本周住宅成交 129497 平米，环比下降 25.02%；住宅成交均价 8746 元/平米，环比上升 5.70%。

厦门

图 41: 厦门住宅周成交面积 (万平方米)

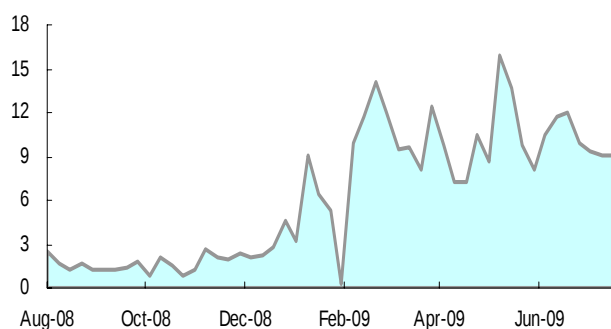
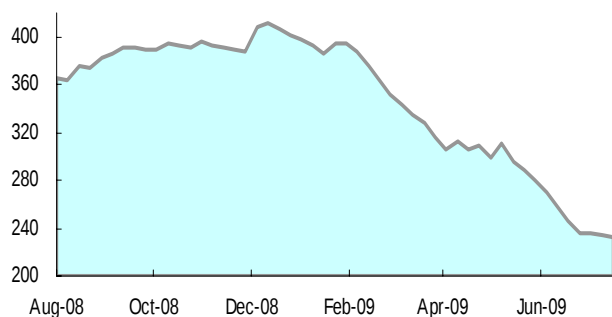


图 42: 厦门可售住宅面积 (万平方米)



厦门本周住宅成交 91385 平米，环比上升 0.18%；可售住宅 2330643 平米，环比下降 0.55%。

南昌

图 43: 南昌一手房周成交面积 (万平方米)

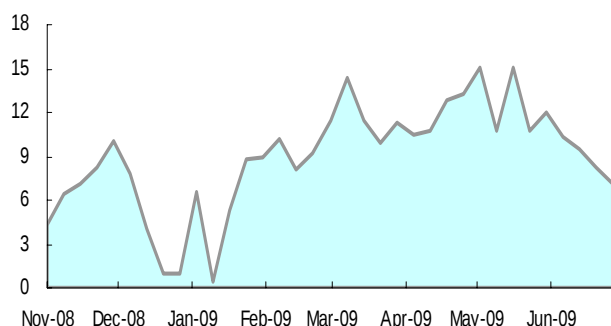
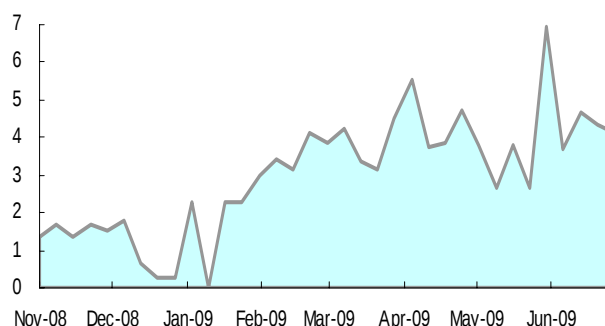


图 44: 南昌二手房周成交面积 (万平方米)



南昌本周一手房成交 71125 平米，环比下降 13.92%；二手房成交 41041 平米，环比下降 5.03%。

温州

图 45: 温州住宅周成交面积 (万平方米)

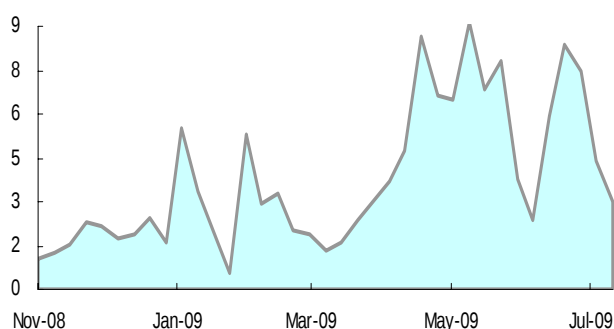
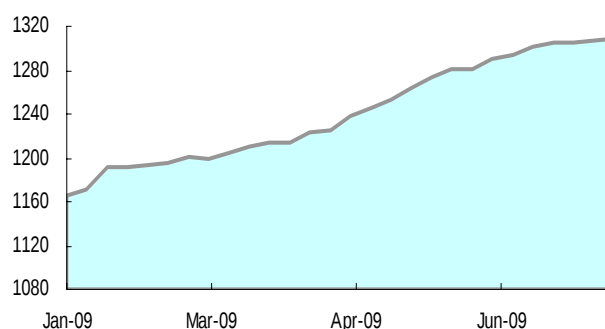


图 46: 温州房源总量面积 (万平方米)



温州本周住宅成交 30337 平米，环比下降 31.01%；房源总量 13079734 平米，环比上升 0.12%。

合肥

图 47: 合肥住宅周成交面积 (万平方米)

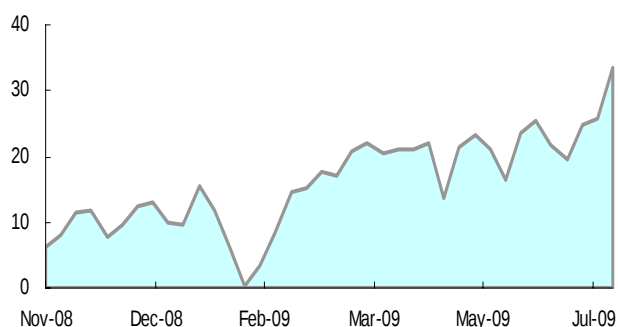
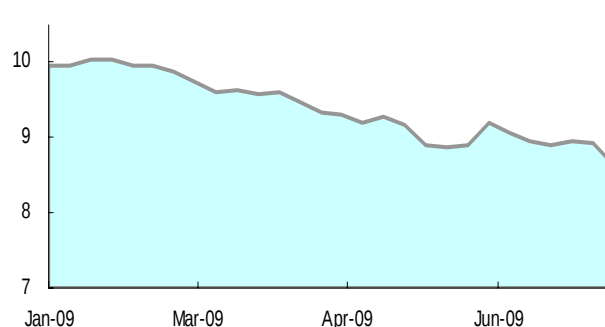


图 48: 合肥住宅可售面积 (百万平方米)



合肥本周住宅成交 3348 套，环比上升 29.57%；住宅可售 862 万平方米，环比下降 3.36%。

海口

图 49: 海口住宅周成交面积 (万平方米)

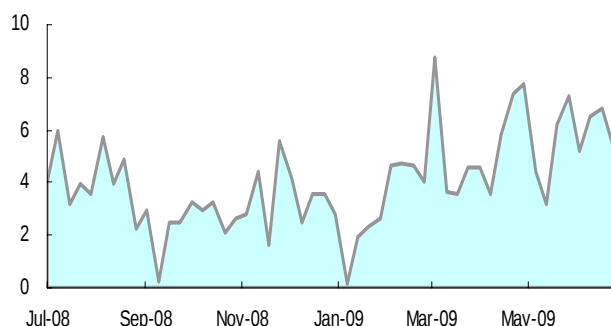
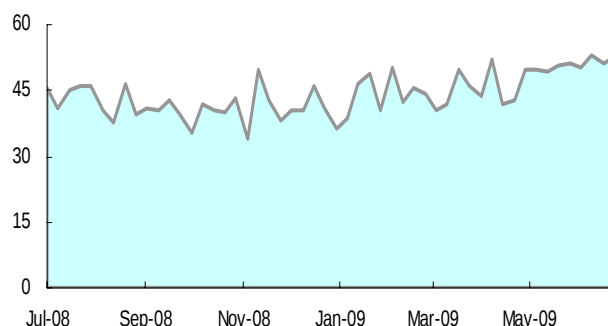


图 50: 海口住宅均价 (百元/平米)



海口本周住宅成交 53978 平米，环比下降 21.31%；住宅成交均价 5274 元/平米，环比上升 2.69%。

长春

图 51: 长春一手住宅周成交面积 (万平方米)

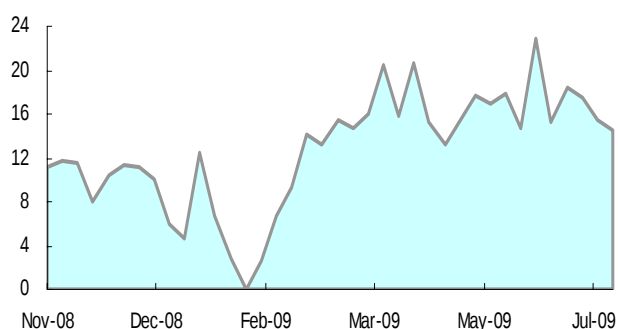
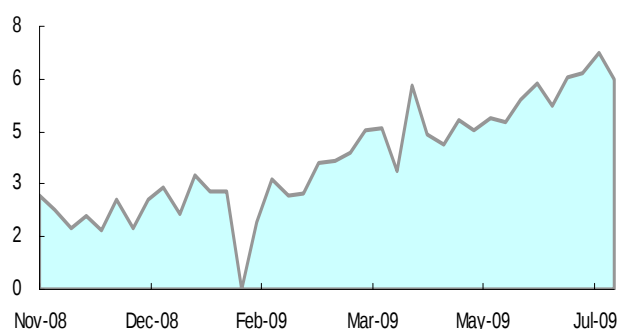


图 52: 长春二手住宅周成交面积 (万平方米)



长春本周一手住宅成交 144417 平米，环比下降 6.23%；二手住宅成交 60172 平米，环比下降 10.49%。

武汉

图 53: 武汉商品房周成交面积 (万平方米)

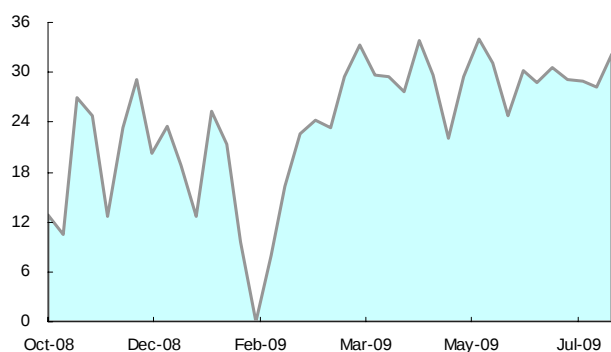
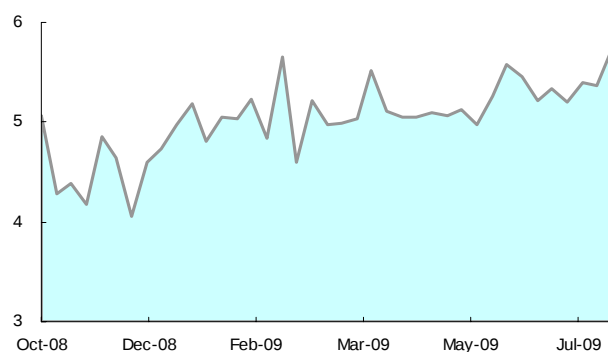


图 54: 武汉商品房周成交均价 (千元/平米)



武汉本周商品房周成交 322788 平米，环比上升 14.21%；周成交均价为 5738 元/平米，环比上升 7.01%。

西安

图 55: 西安周销售面积 (万平方米)

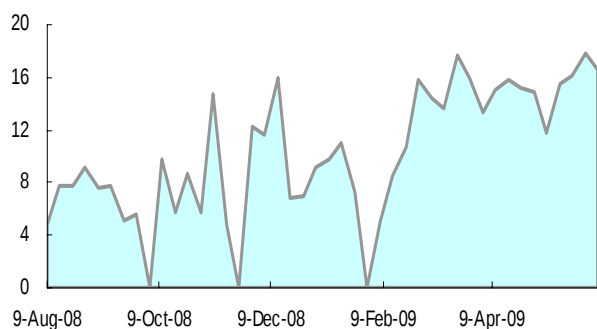
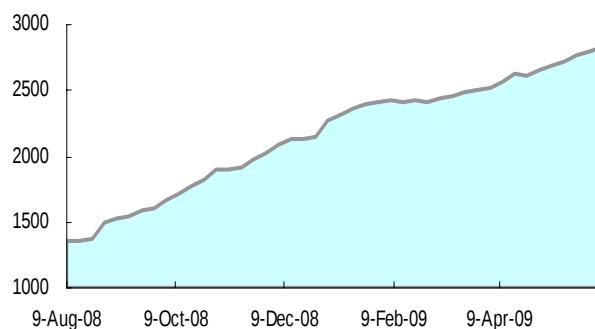


图 56: 西安可售总面积 (万平方米)



西安本周只统计了 5 天数据。平均每天销售面积为 35433 平米，环比上升 17.10%;可售总面积为 30930854 30303838 平米，环比上升 2.07%。

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。