



全国楼市继续调整

—房地产行业周报（090803-0809）

谨慎推荐

维持评级

核心观点:

● 全国：楼市整体仍处在调整中

全国楼市经过连续三周走弱，本周出现一定反弹，但整体市场仍不活跃。本周全国监测的 32 个城市中，楼市成交面积环比上升的城市有 14 个，不到总城市数量的一半；楼市成交面积环比下跌的 18 个城市有 10 个跌幅超过 10%。在 10 个重点城市中，楼市成交面积环比上升的只有 4 个，环比增幅最大的为深圳，为 17.12%，重庆、成都、广州环比增幅不超过 10%；环比下跌最大的城市，跌幅最大的为北京，是 19.38%。总体而言，本周重点城市楼市成交仍处于调整之中。

● 环渤海：成交量下跌，楼市调整

北京本周商品房与住宅交易量再次下滑，且幅度大于前几周，可见价格上扬的抑制作用与政策调整效应逐步显现。本周天津商品住宅量减价增，全市均价超过 8200 元/平方米，创下历史新高。

● 珠三角：成交量温和回升

本周深圳商品住宅成交价回落 22.3%，深圳楼市经历过上半年需求集中释放的阶段后，目前市场需求释放表现的较为温和，本周成交面积环比增加 12.49%；广州商品住宅周成交面积环比微增 4.45%。

● 长三角：成交量持续下滑

上海本周成交面积环比小幅下滑 9.85%（11.17%），降幅较上周有所扩大。杭州成交呈现量涨价缩局面，本周南京商品住宅市场成交量继续保持上周的小幅下滑态势。

● 建议关注行业政策和货币政策的变化，防范风险

分析师

丁文

✉: dingwen@chinastock.com.cn

☎: (8610) 6656 8797

潘玮

✉: panwei@chinastock.com.cn

☎: (8610) 6656 8212

需要关注的重点公司

股票名称	股票代码	评级	RNAV	PE (X)			08-10EPS
				2008	2009	2010	CAGR
万科	000002	推荐	9.2	34.2	27.5	22.6	23.02%
保利地产	600048	推荐	18.4	28.6	28.3	20.8	17.20%
招商地产	000024	推荐	22.6	32.6	30.4	24.5	24.20%
金地集团	600383	推荐	10.6	42.7	29.7	25.7	28.84%
金融街	000402	推荐	15.3	32.2	24.3	22.4	25.03%

资料来源：中国银河证券研究所

一、全国主要城市成交仍处在调整中

表 1: 本周全国主要城市成交对比

城市	供应情况		完成交易情况		成交价格（元/平米）		
	可售套数	可售面积（万平方米）	成交套数	成交面积（万平方米）	环比	成交均价	环比
北京	110840	1500.6	3209	34.65	-19.38%	12972	-13.76%
上海	35574	516.4	4579	51.62	-9.97%	11657	-3.90%
天津			3238	35.55	-11.15%	8219	5.78%
重庆	116267	1197.43	4718	43.61	8.54%	4005	-6.96%
深圳	34573	372.8	908	8.56	17.12%	15662	-20.75%
广州			1428	15.11	4.45%		
杭州	12345	171.92	1045	12.25	-6.16%	15331	8.21%
南京	28523		1723	19.44	-13.91%		
武汉			2592	27	-7.61%	5398	2.91%
成都	194060	1498.23	2816	24.49	8.04%		

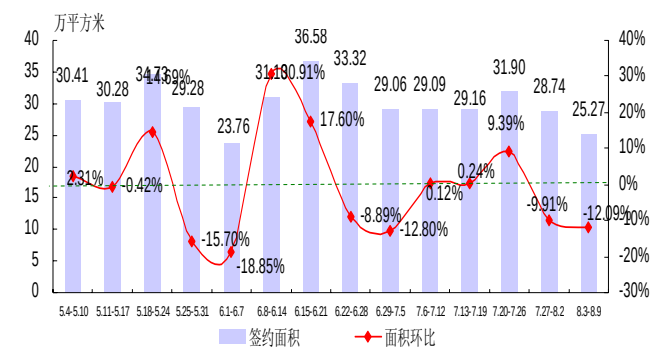
资料来源：中国银河证券研究所整理

二、环渤海

1、北京：量价齐跌

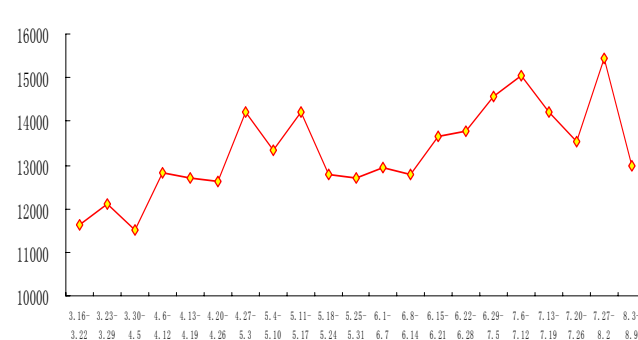
本周北京共成交商品房 37.36 万平方米、3756 套，环比面积减少 12.73%，套数基本与上周持平。另外，住宅销售 28.19 万平方米、2788 套，环比分别减少 10.44%和 1.13%。

图 1: 北京商品住宅周成交量统计



资料来源：中国银河证券研究所整理

图 2: 北京商品住宅价格走势



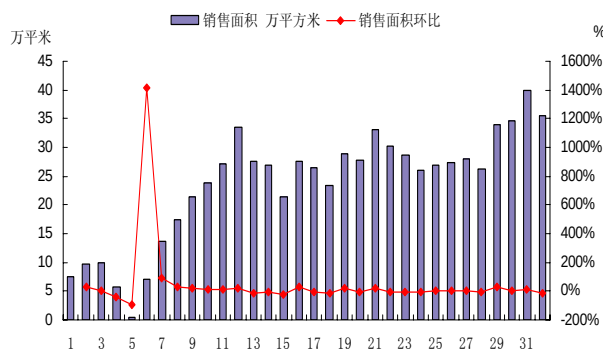
资料来源：中国银河证券研究所整理

剔除政策性住房，商品住宅交易 25.27 万平方米、2376 套，环比减少 12.09%和 4.42%。本周商品房与住宅交易量再次下滑，且幅度大于前几周，可见价格上扬的抑制作用与政策调整效应逐步显现。

2、天津：价格创新高

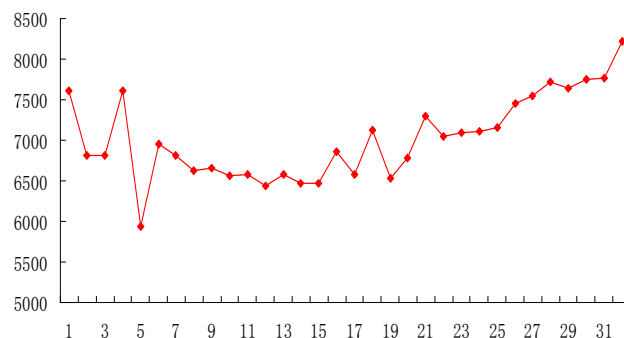
本周天津住宅市场共成交商品住宅 3238 套，成交面积 35.55 万平方米，环比减少 11.15%；价格方面，本周商品住宅成交均价 8209 元/平方米，环比上涨 5.65%。总体看来，本周天津商品住宅量减价增，全市均价超过 8200 元/平方米，创下历史新高。

图 3：天津 2009 年各周商品住宅销售统计



资料来源：中国银河证券研究所整理

图 4：天津 2009 年各周商品住宅价格走势



资料来源：中国银河证券研究所整理

三、珠三角

1、深圳：价跌量涨

本周全市商品住宅成交总套数为 915 套，平均每日成交 131 套，环比增加 26.21%；总成交面积为 8.62 万平方米，平均每日成交 1.23 万平方米，环比增加 12.49%；总成交金额为 13.52 亿元，日均成交为 1.93 亿元，环比减少 12.61%。本周成交量虽然有所回升，但与今年上半年的周平均成交量相比，仍有一定的差距。深圳楼市经历过上半年需求集中释放的阶段后，目前市场需求释放表现的较为温和。

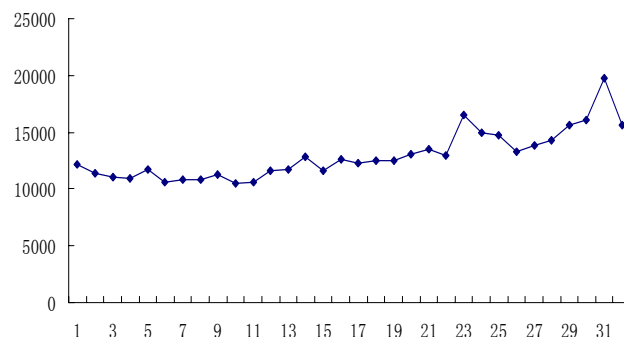
本周成交均价为 15697 元/平方米，环比下跌 22.31%。

图 5：深圳 2009 年各周商品住宅销售统计



资料来源：中国银河证券研究所整理

图 6：深圳 2009 年各周商品住宅价格走势

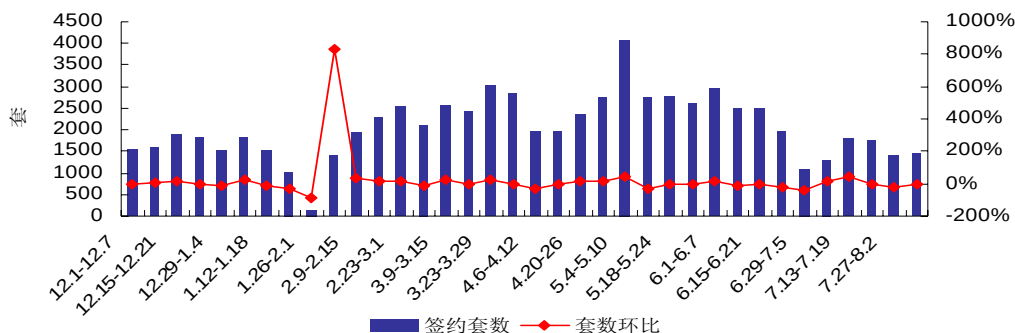


资料来源：中国银河证券研究所整理

2、广州：成交微幅增长

本周广州十区两县市共签约 1428 套,签约面积 15.11 万平方米,环比分别增加 6 套和 0.6433 万平方米,增幅为 0.42% 和 4.45%。本周住宅套均签约面积为 105.80 平米,环比增加 4.07 平米。大户型单位成交比例增加,套均签约面积在 110 平米以下占签约量的 51.28%。

图 7: 广州 2009 年各周商品住宅销售统计



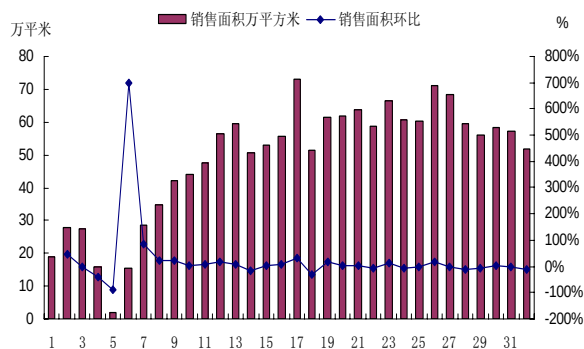
资料来源: 中国银河证券研究所整理

四、长三角

1、上海：成交量继续下滑

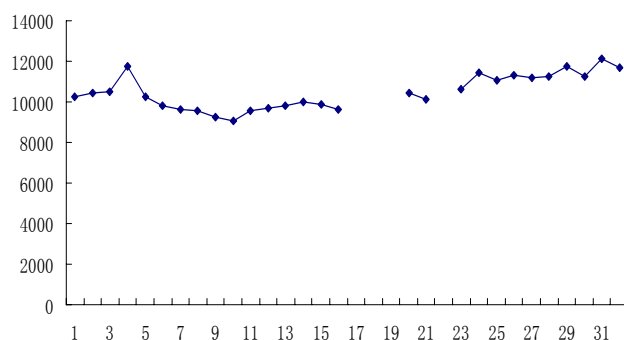
本周成交商品住宅 51.62 万平方米（4579 套），环比小幅下滑 9.85%（11.17%），降幅较上周有所扩大。

图 8: 上海 2009 年各周商品住宅销售统计



资料来源: 中国银河证券研究所整理

图 9: 上海 2009 年各周商品住宅价格走势

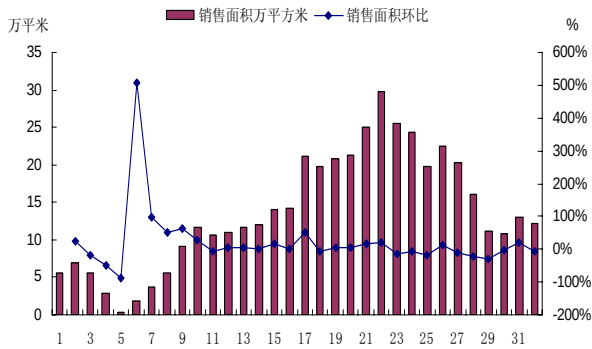


资料来源: 中国银河证券研究所整理

2、杭州：价涨量缩

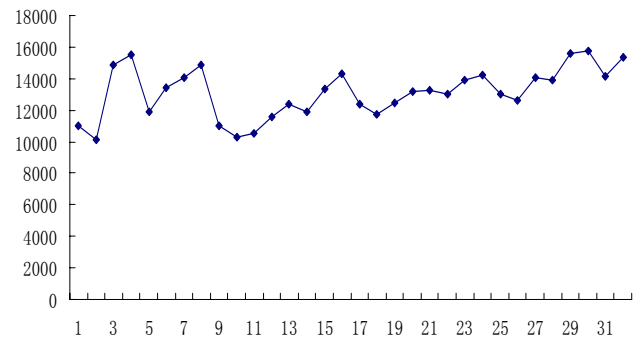
本周商品房成交量出现小幅度下滑，本周共成交商品房 1045 套，成交面积为 12.25 万平方米，成交套数和成交面积分别下跌了 8.73% 和 6.16%。其中商品住宅共成交 853 套、10.53 万平方米，与上周相比并无太大变化。价格方面，本周商品房价格出现小幅上涨，成交价格为 15331 元/平方米，环比上涨 8.21%，其中商品房住宅均价 14823 元/平方米。

图 10: 杭州 2009 年各周商品住宅销售统计



资料来源: 中国银河证券研究所整理

图 11: 杭州 2009 年各周商品住宅价格走势

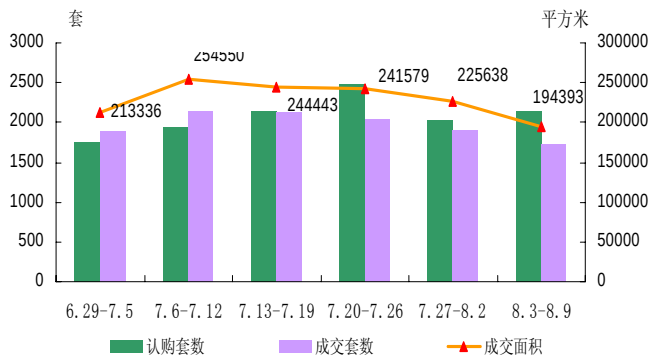


资料来源: 中国银河证券研究所整理

3、南京: 成交小幅下滑

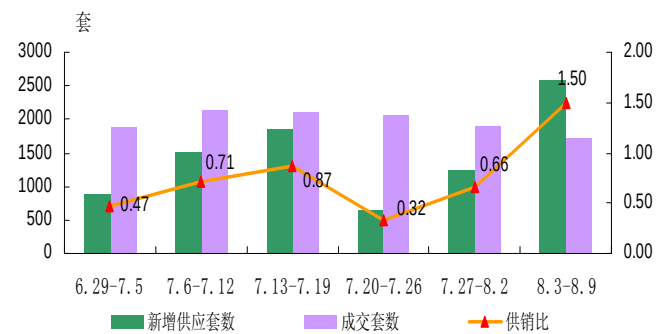
本周南京商品住宅市场成交量继续保持上周的小幅下滑态势, 而认购量环比出现小幅上涨。本周商品住宅成交 1723 套, 认购 2148 套, 成交套数环比小幅下降 9.55%, 认购量环比小幅上涨 6.28%; 本周商品住宅的成交面积达到 194393 平方米, 小幅下降 13.85%; 周成交套均面积为 112.82 平方米。

图 12: 南京 2009 年各周商品住宅销售统计



资料来源: 中国银河证券研究所整理

图 13: 南京本周商品住宅供销走势

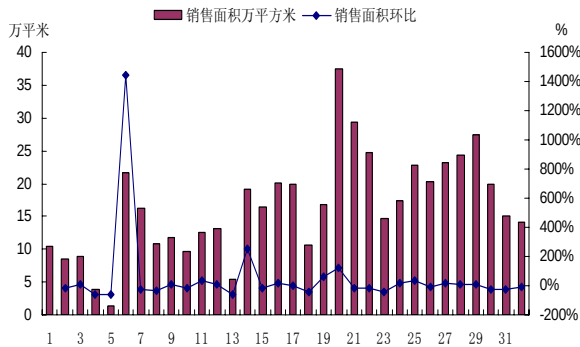


资料来源: 中国银河证券研究所整理

4、苏州: 价格小幅回落, 成交萎缩

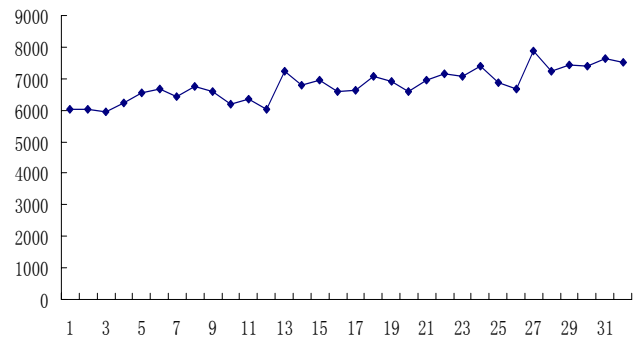
本周苏州成交商品房 1530 套, 较上周减少了 5.73%; 商品房成交面积为 172238.2 平方米, 环比减少了 22.92%。其中商品住宅共成交 1113 套, 较上一周减少了 79 套; 成交面积较上周减少了 9734.89 平方米。本周全市成交情况延续了上一周下滑的趋势, 继续小幅下挫, 与前一段时间的火热景象有一定落差, 与新房源的减少、房价的提升和二套房贷收紧等多重因素有关。价格方面, 商品住宅成交均价为 7526.47 元/平方米, 较上周小幅回落了 1.25%。

图 14: 苏州 2009 年各周商品住宅销售统计



资料来源: 中国银河证券研究所整理

图 15: 苏州商品住宅各周价格走势



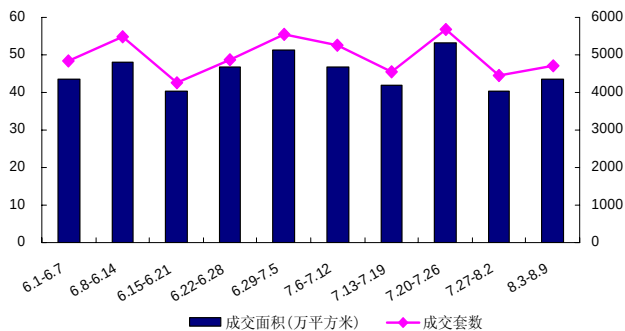
资料来源: 中国银河证券研究所整理

五、西南地区

1、重庆: 成交量高位运行、成交价下跌

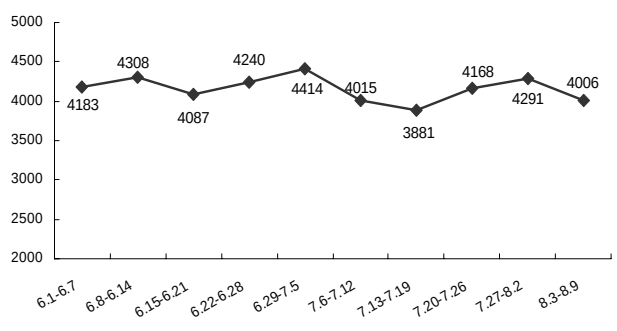
本周 (8.3-8.9) 成交面积为 43.59 万平方米, 环比增幅为 8.16%。本周商品房成交均价在连续两周上涨后, 本周明显回调, 为 4006 元/平方米, 较上周每平方米下降 285 元, 环比降幅为 6.64%。从供应量来看, 新批准预售面积高位震荡回落, 新批准预售面积为 37.84 万平方米, 环比下降 26.41%。

图 16: 重庆市商品房周成交量比较



资料来源: 中国银河证券研究所整理

图 17: 重庆市商品房周成交价格走势

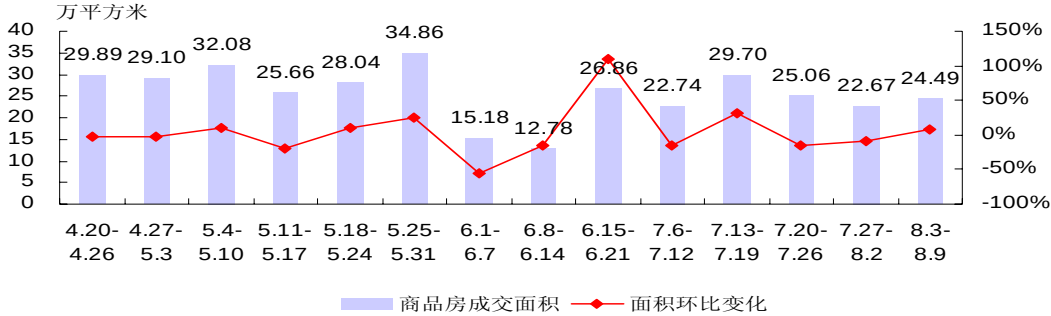


资料来源: 中国银河证券研究所整理

2、成都: 成交量回升

本周 (8.3-8.9) 成都商品房成交量小幅回升, 共成交商品房 2798 套, 环比增长 16.49%; 成交面积 24.49 万平方米, 环比增长 8.03%。

图 18: 成都市商品房周成交面积及环比变化



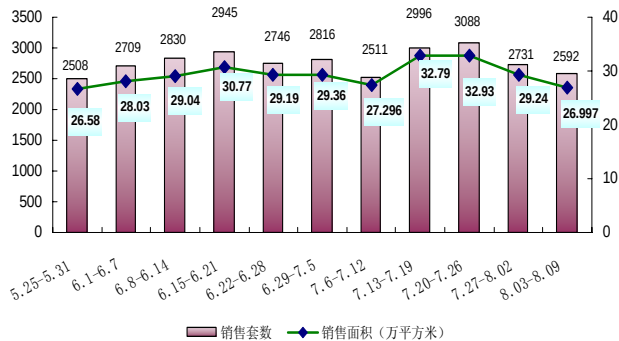
资料来源: 中国银河证券研究所整理

六、其它

1、武汉：价升量跌

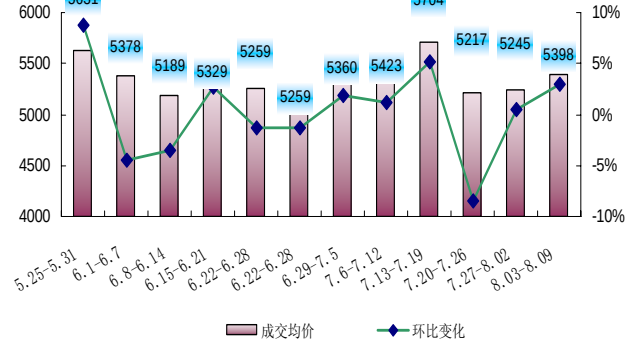
本周（8.3-8.9）武汉商品房成交套数为 2592 套，相对于上周趋势的销量继续回落，跌幅为 5.09%；成交面积为 26.997 万平方米，相对上周下降了 7.68%；销售金额为 14.57 亿元，环比下降了 5.02%。但本周的成交均价继续上涨，达到了为 5398 元/平方米，环比上涨了 2.92%。

图 19: 武汉商品房周成交面积及套数走势



资料来源: 中国银河证券研究所整理

图 20: 武汉商品房市场周价格走势

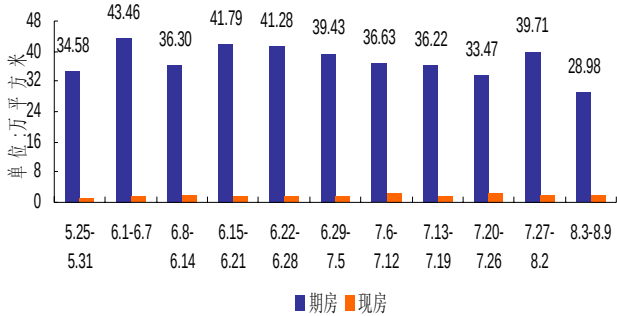


资料来源: 中国银河证券研究所整理

2、长沙：量价齐跌

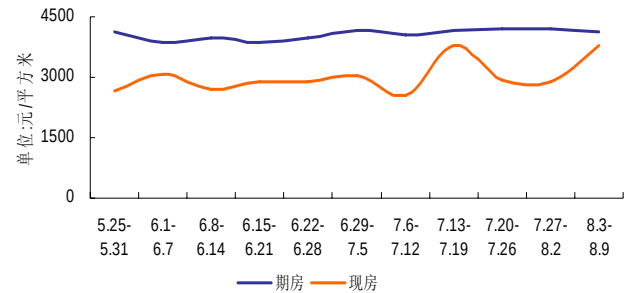
本周（8.3-8.9）商品住宅成交量较上周出现较大幅度下跌，商品住宅共成交新房 31 万平方米，较上周下跌 25.34%；商品住宅新房成交均价 4118 元/平方米，较上周下跌 0.31%。

图 21: 长沙商品住宅周成交面积走势



资料来源: 中国银河证券研究所整理

图 22: 长沙商品住宅周成交均价走势

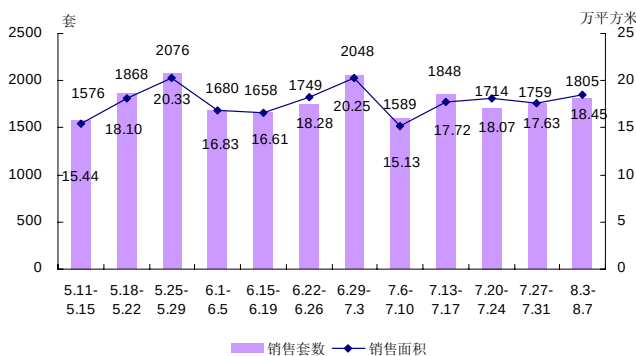


资料来源: 中国银河证券研究所整理

3、西安: 量升价跌

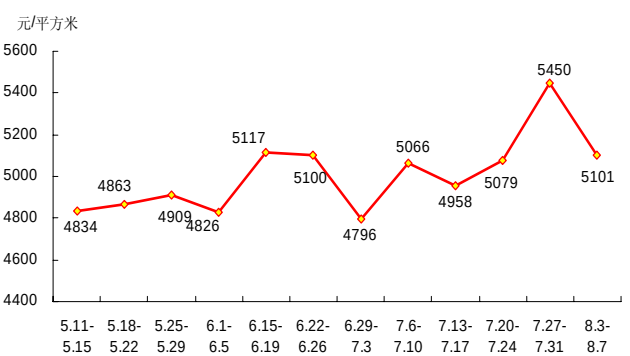
本周(8.3-8.7)西安商品房成交量小幅增长, 共成交商品房 1805 套, 较上周增加 46 套; 成交面积 18.45 万平方米, 较上周增长 4.65%。价格方面, 商品房成交均价环比下跌 6.40%, 其中城内区的成交均价最高, 为 5836 元/平方米。

图 23: 西安商品房周成交量对比



资料来源: 中国银河证券研究所整理

图 24: 西安商品房成交均价走势



资料来源: 中国银河证券研究所整理

表 2: 重点公司估值比较

证券代码	证券简称	股价 8.11	EPS			PE			09NAV	股价对 NAV 溢价
			EPS08	EPS09	EPS10	08PE	09PE	10PE		
000002.SZ	万科 A	12.67	0.37	0.46	0.56	34.2	27.5	22.6	9.2	37.72%
600048.SH	保利地产	25.99	0.91	0.92	1.25	28.6	28.3	20.8	18.4	41.25%
600663.SH	陆家嘴	30.65	0.47	0.50	0.57	65.2	61.3	53.8	18.1	69.34%
000024.SZ	招商地产	30.68	0.94	1.01	1.25	32.6	30.4	24.5	22.6	35.75%
000069.SZ	华侨城 A	21.6	0.35	0.57	0.72	61.7	37.9	30.0	16	35.00%
000402.SZ	金融街	13.86	0.43	0.57	0.62	32.2	24.3	22.4	15.3	-9.41%
000046.SZ	泛海建设	16.04	0.09	0.17	0.28	170.6	94.4	57.3	14.6	9.86%
600895.SH	张江高科	16.39	0.38	0.50	0.68	43.1	32.8	24.1	13.9	17.91%
600208.SH	新湖中宝	12.69	0.30	0.41	0.52	42.3	31.0	24.4	7.7	64.81%
600383.SH	金地集团	16.44	0.38	0.55	0.64	42.7	29.7	25.7	10.6	55.09%
601588.SH	北辰实业	6.89	0.13	0.23	0.28	53.0	30.0	24.6	4.5	53.11%
002244.SZ	滨江集团	15.77	0.61	0.53	0.68	25.9	29.8	23.2	12.4	27.18%
000031.SZ	中粮地产	13.13	0.08	0.13	0.15	164.1	101.0	87.5	7.8	68.33%
600325.SH	华发股份	19.87	0.88	0.95	1.18	22.6	20.9	16.8	15.3	29.87%
000718.SZ	苏宁环球	13.47	0.33	0.54	0.82	40.4	24.9	16.5	10.9	23.58%
600748.SH	上实发展	18.8	0.34	0.43	0.49	55.3	43.7	38.4	11.8	59.32%
600675.SH	中华企业	18.37	0.50	0.72	0.66	36.7	25.5	27.8	11.6	58.36%
600376.SH	首开股份	23.34	0.70	0.84	0.98	33.3	27.8	23.8	15.7	48.66%
600639.SH	浦东金桥	16.67	0.33	0.38	0.46	50.5	43.9	36.2	12.5	33.36%
600246.SH	万通地产	12.25	1.04	0.29	0.45	11.8	42.2	27.2	11.5	6.52%
600007.SH	中国国贸	11.09	0.35	0.26	0.35	31.7	42.7	31.7	10.5	5.62%
600266.SH	北京城建	18.43	0.43	0.56	0.75	42.9	32.9	24.6	15.6	18.14%

资料来源: 中国银河证券研究所

评级标准简介

银河证券行业评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6-12 个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报。该评级由分析师给出。

中性：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）与交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）低于交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

银河证券公司评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：是指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%-20%。该评级由分析师给出。

中性：是指未来 6-12 个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：是指未来 6-12 个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其机构或个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。客户不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

银河证券不需要采取任何行动以确保本报告涉及的内容适合于客户。银河证券建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。本报告并不构成投资、法律、会计或税务建议或担保任何内容适合客户，本报告不构成给予客户个人咨询建议。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给银河证券客户的，属于机密材料，只有银河证券客户才能参考或使用，如接收人并非银河证券客户，请及时退回并删除。

银河证券有权在发送本报告前使用本报告所涉及的研究或分析内容。

所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为银河证券的商标、服务标识及标记。

银河证券版权所有并保留一切权利。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究所

北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座 100032

电话：010-66568888

传真：010-66568641

网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

北京地区联系：010-66568849

上海地区联系：010-66568281

深圳广州地区联系：010-66568908