

日期：2009 年 9 月 10 日

行业：房地产行业

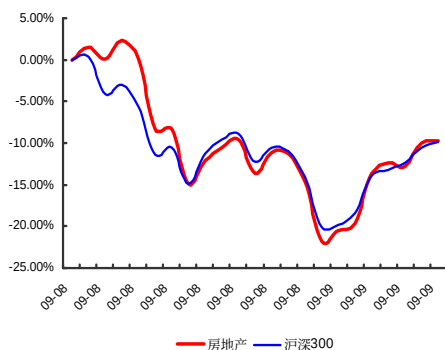


金融地产研究小组 沈莉
021-53519888-1922
Ch57261821@yahoo.com.cn

房地产交易 (8.31-9.06)

深圳	5% ↓
北京	7% ↑
上海	3% ↑
天津	26% ↓

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：

房价上涨乏力

——重点城市商品房/土地成交量简报

■ 要点：

上周商品房成交量概述

上周 9 个城市日均成交量均值下降 6%，中值上升 1%，房价与交易量都呈现出“滞胀”的局面。

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上升了 3%、78%和 6%。

虽然交易量有所稳定，但是基数变低。

珠三角：深圳日均交易套数环比下降 5%，深圳的库存压力最大，按现在的消化速度，需要 29 个月的时间。

环渤海：北京和天津日均交易套数环比分别上升 7%和下降 26%。

目前土地交易概述

本周土地市场出现多幅“地王”，绿城和雅戈尔置业以 20.2 亿、18.17 亿的总价拿下杭州和宁波总价地王，上海城建以 23245 元/平米楼板价竞得上海 09 年单价地王徐虹北路 8 号地块。

我们注意到这几幅地王或是位于市中心，或是某一特性属于稀缺宝地，而本周开发商对上海 2009 年第 57 号土地出让公告的四幅地块反应一般，出手非常谨慎，目前 3 幅首轮报价，最高溢价只有 2.3%，顾村镇地块，目前无人报价。

未来成交量预测：目前土地和商品住宅出现了分化，高档住宅和地块相对比较坚挺，但普通商品住宅价格偏高，短期面临调整。

风险：经济复苏微弱，货币未能及时收紧，房地产泡沫再起。

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	前周(可 售+近期 拟售)消 化时间	本周(可 售+近期 拟售)消 化时间	成交价 格	环比
	上海	361.29	370.71	3%	8.31-9.06 商品住宅	4.96	7.31	14661	-12%
长三角	杭州	92.29	164.00	78%	8.31-9.06 商品房	9.53	6.09		
	南京	243.00	256.71	6%	8.31-9.06 商品住宅	7.70	7.48		
珠三角	深圳	98.00	93.00	-5%	8.31-9.6 商品房	14.41	29.20	19262	-2%
	广州	254.71	244.00	-4%	8.31-9.06 商品住宅	8.39	7.15		
环渤海	北京	438.14	468.14	7%	8.31-9.06 商品住宅	12.10	11.58	14653	-2%
	天津	444.14	329.71	-26%	8.31-9.06 商品住宅				
其他地 区	成都	413.57	261.57	-37%	8.31-9.06 商品住宅				
	重庆	641.14	704.71	10%	8.31-9.06 商品住宅	6.50	12.31		
	总体平均	343	321	-6%		9.08	11.59		
	总体中值	254.71	256.71	1%					

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。

免责声明

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声明具有修改权和最终解释权。