

分析师： 苏雪晶 021-68751692 suxj@cjsc.com.cn
联系人： 杨靖凤 (8621) 63217917 yangjf@cjsc.com.cn

房地产行业周报（2009/9/13--2009/9/19）

—二线城市成交率先升温，金九银十姗姗来迟？

报告要点

■ 行业要闻

- ◆ 国家统计局公布的最新数据显示，1~8月全国完成房地产开发投资 21147 亿元，同比增长 14.7%，增幅比 1~7 月提高 3.1 个百分点。新开工面积 6.31 亿平方米，同比下降 5.9%，降幅比 1~7 月缩小 3.2 个百分点。其中，8 月单月房地产新开工面积环比增长 14%，同比增长 24%。
- ◆ 日前，云南省出台《关于进一步加快保障性安居工程建设的实施意见》，对云南省住保障工作的目标、政策措施、建设管理等环节提出一揽子计划，明确了保障范围、资金来源、补助标准等细节。其中，明确土地出让净收益用于廉租住房保障的资金比例不得低于 10%；从县城以上房地产开发税收中，每年拿出不低于 10% 的资金支持廉租住房建设；棚户区改造省级按照 6000 元/户标准给予补助；在各州(市)开展农民工保障性出租住房试点等。
- ◆ 境内第一单房地产信托投资基金（REITs）“正式登场”的时间已为期不远。按照主管部门的内部时间表，第一单 REITs 很可能于年底前以信托形式推出，并首先在银行间市场交易。

■ 公司要闻

- ◆ 2009 年 9 月 17 日，招商地产子公司苏州双湖房地产有限公司通过拍卖竞价方式，取得天津市河东区地块的土地使用权，成交总价为人民币 64,100 万元。地块用地性质为商业金融业及居住用地，项目用地面积 47,524.9 平方米，总建筑面积不大于 120,190 平方米，平均容积率为 2.53。其中：商业金融业用地：10,409.1 平方米，建筑面积 32,150 平方米；居住用地：37,115.8 平方米，建筑面积 88,040 平方米。
- ◆ 首开股份董事会审议通过了《关于公司向渤海银行北京魏公村支行申请 3.5 亿元人民币贷款的议案》。拟贷款期限为 24 个月，由股份公司提供信用担保。
- ◆ 为补充流动资金，近日中粮地产已通过深圳证券交易所交易系统出售公司持有的中汇医药 442,818 股、江西铜业 960,392 股、中国宝安 25,200 股及招商银行 5,315,570 股。经财务部门初步测算，公司本次处置可供出售金融资产产生的税后净利润约 9,900 万元。
- ◆ 中华企业关于发行公司债券申请获得中国证券监督管理委员会核准，获准向社会公开发行面值不超过 12 亿元的公司债券，本次公司债券将在中国证券监督管理委员会核准后的 6 个月内择机发行。
- ◆ 2009 年 9 月 17 日，华发股份收到中国证券监督管理委员会《关于核准珠海华发实业股份有限公司公开发行公司债券的批复》，获准向社会公开发行面值不超过人民币 18 亿元公司债券。本次公司债券将在中国证券监督管理委员会核准后 6 个月内择机发行。

主要城市成交信息一览表

区域	城市	本周成交	环比	2008年周均成交	2009年周均成交	本年累计同比	消化时间(周)	环比	备注
环渤海	北京	36.16	-4.48%	20.18	37.94	88.03%	29	4.03%	期房
	天津	27.74	-15.58%	9.51	24.39	156.51%	----	----	----
	济南	691	27.26%	----	423	----	----	----	单位: 套
	青岛	18.00	-4.38%	6.57	14.89	126.69%	25	持平	一手房
长三角	上海	41.39	-11.28%	31.39	49.17	56.65%	8	持平	一手房
	南京	16.71	16.70%	12.60	18.10	43.63%	13	5.62%	商品住宅
	杭州	21.63	-2.13%	5.45	19.30	254.07%	16	86.68%	加萧山,余杭区
	宁波	13.44	17.01%	8.35	12.56	50.41%	154	0.52%	商品房
珠三角	苏州	21.67	35.94%	7.36	16.97	130.64%	----	----	----
	深圳	7.24	2.85%	8.40	13.38	59.23%	40	14.53%	一手房
	广州	16.34	-13.39%	----	22.86	----	23	13.93%	9.7-9.13
	东莞	8.27	67.97%	6.47	8.96	38.52%	----	----	----
其他地区	重庆	50.76	10.51%	22.84	41.51	81.76%	----	----	----
	昆明	20.32	15.12%	6.13	12.12	97.67%	----	----	----
	成都	25.82	15.66%	13.24	22.80	72.20%	----	----	9.10后变住宅
	长沙	32.05	2.50%	17.06	33.83	98.31%	----	----	----
	福州	5.25	-2.54%	6.17	9.06	46.84%	----	----	----
	厦门	3.39	-16.75%	3.26	8.57	162.94%	33	1.39%	商品住宅
	南昌	8.19	16.37%	----	8.98	----	25	6.72%	商品房
	温州	6.54	-33.20%	----	4.50	----	----	----	----
	合肥	2937	10.54%	----	1973	----	----	----	单位: 套
	海口	6.30	31.94%	3.41	4.85	42.29%	----	----	----
	长春	20.97	2.93%	----	14.61	----	21	持平	商品房
	武汉	31.85	-10.10%	----	25.91	----	----	----	----

资料来源: 各城市房地产交易管理网, 长江证券研究部

注: 1、由于没有相关部门定期统一发布各城市的成交数据, 各个城市在统计时间和统计口径上有一定的差别。表中, 北京、天津、济南、青岛、上海、南京、苏州、广州、东莞、重庆、昆明、福州、厦门、温州、合肥、海口和长春的统计口径为一手商品住宅成交面积; 杭州、宁波、深圳、成都、长沙、南昌和武汉的统计口径为一手商品房成交面积, 这两种口径的统计单位都是万平米。济南和合肥的统计口径为一手住宅成交套数, 统计单位是套。

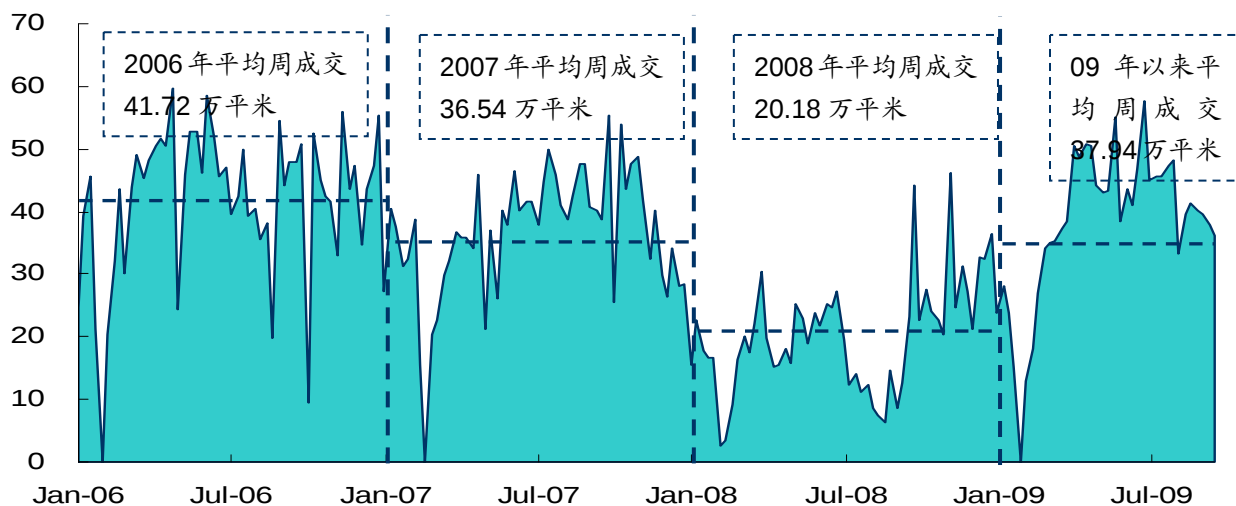
2、广州的数据一般情况下比其他城市滞后一周, 备注里面会说明广州“本周”所指的具体时间。

3、本年累计同比表示截至本周末 2009 年周均成交面积相对 2008 年全年周均成交面积的变动幅度。

4、备注内容包括消化时间对应标的, 统计单位和统计时间区间等。

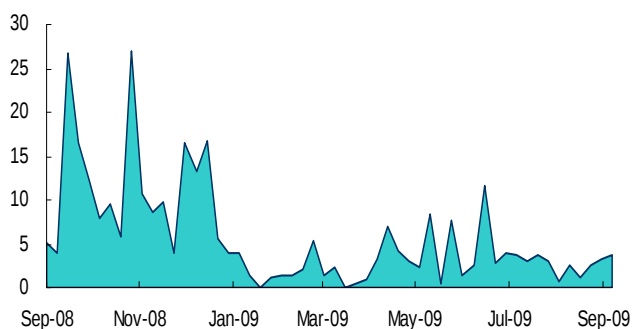
环渤海（北京，天津，青岛，济南）

图 1: 北京一手住宅周成交面积（万平方米）



注：一手住宅成交采用的数据为期房住宅签约面积与现房住宅签约面积之和

图 2: 北京保障性住房周成交面积（万平方米）



注：保障性住房成交包含在一手住宅成交面积里

图 3: 北京存量住宅周成交面积（万平方米）

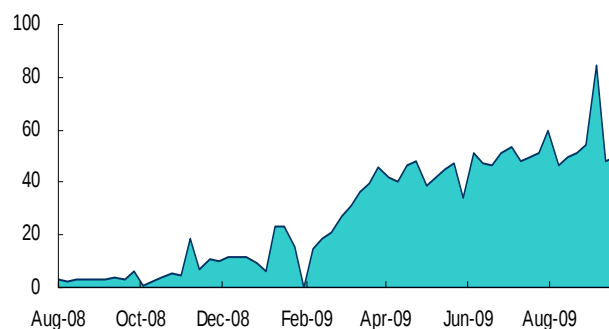


图 4: 北京期房去库存化时间（周）

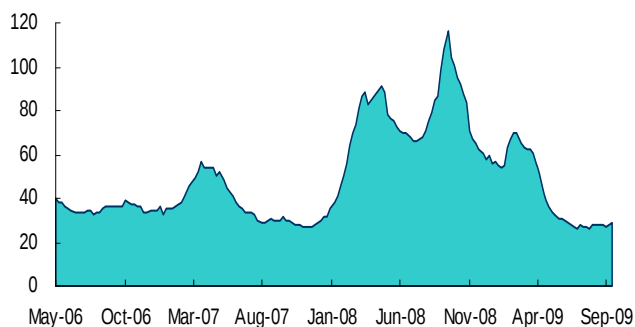
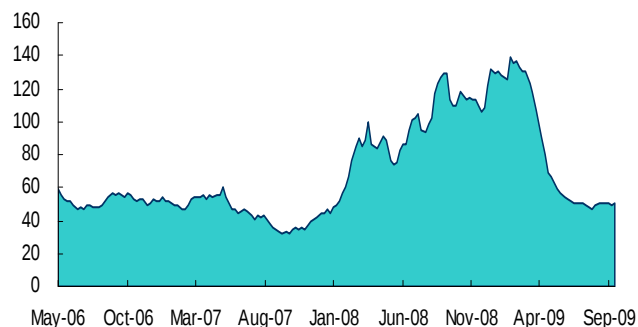
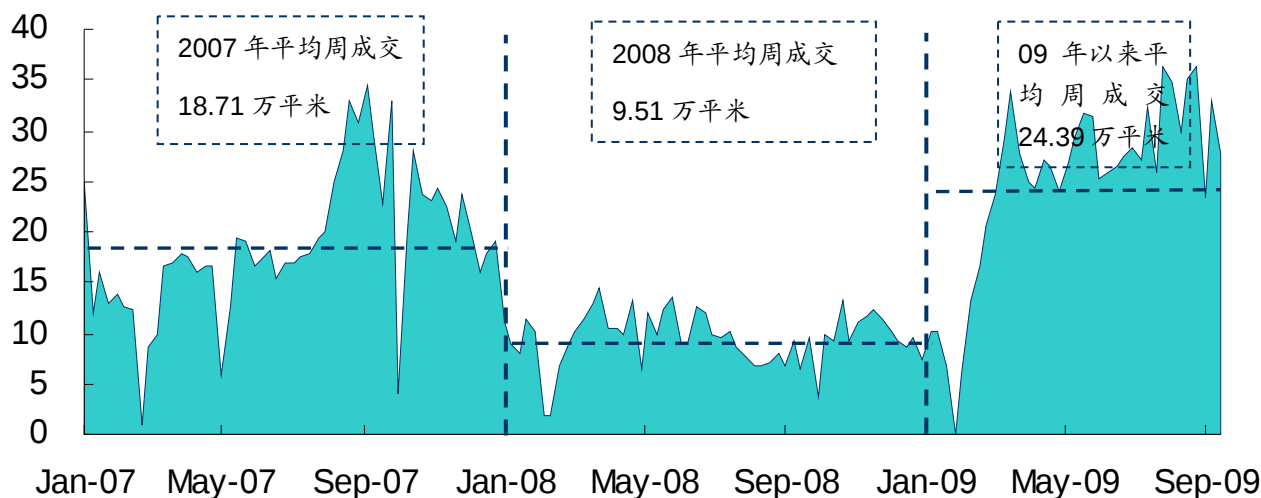


图 5: 北京现房去库存化时间（周）



注：算法为可售住宅面积除以 12 周移动平均成交

图 6: 天津一手住宅周成交面积 (万平方米)



资料来源: 天津国土资源和房屋管理局, 长江证券研究部

图 7: 天津二手住宅周成交面积 (万平方米)

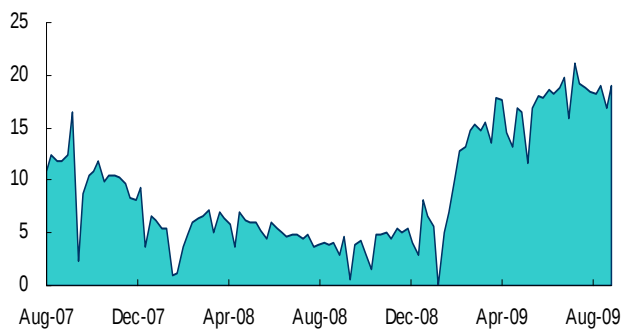
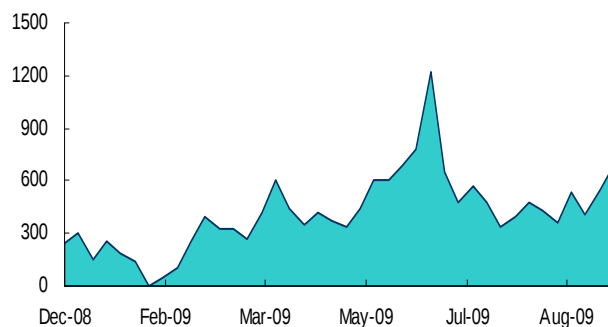


图 8: 济南住宅周成交套数 (套)



资料来源: 天津国土资源和房屋管理局, 长江证券研究部

图 9: 青岛住宅周成交面积 (万平方米)

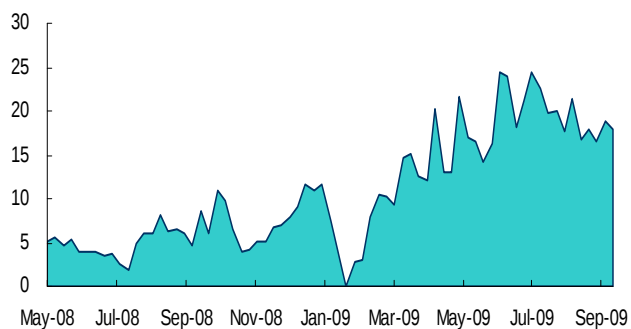
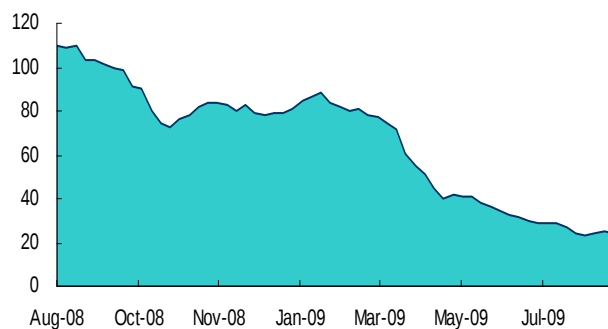


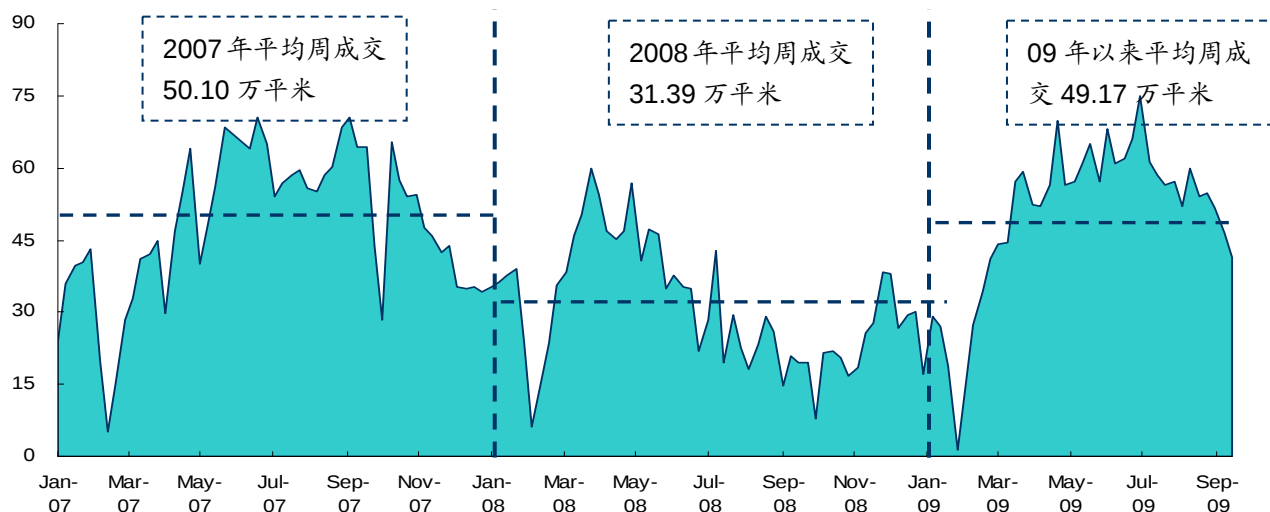
图 10: 青岛一手房去库存化时间 (周)



资料来源: 天津国土资源和房屋管理局, 长江证券研究

长三角（上海，南京，杭州，宁波，苏州）

图 11: 上海一手住宅周成交面积（万平方米）



数据来源：网上房地产，长江证券研究所

图 12: 上海一手房去库存化时间（周）

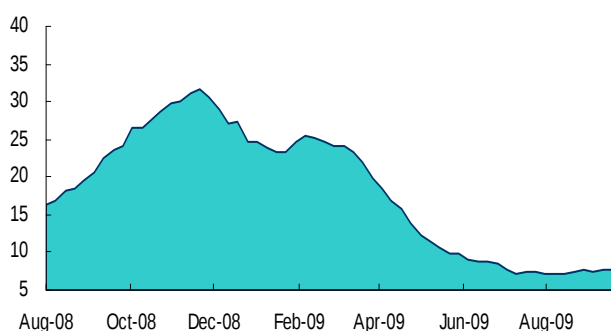
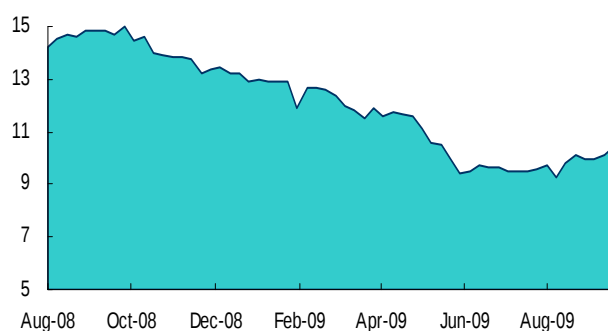


图 13: 上海二手房房源面积（百万平方米）



注：算法为一手房可售面积除以 12 周移动平均成交

图 14: 南京商品住宅周成交面积（万平方米）

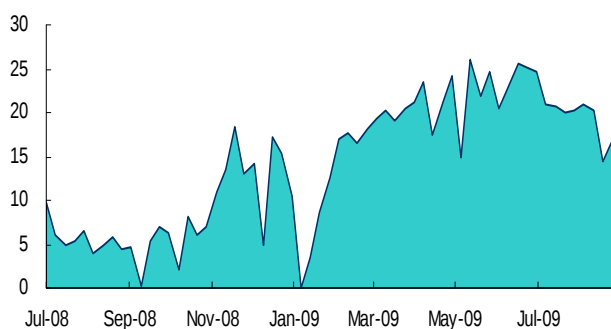
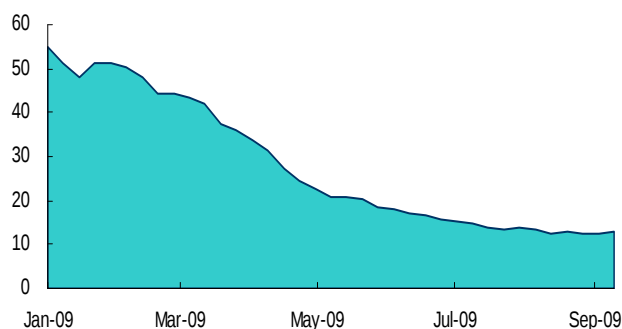
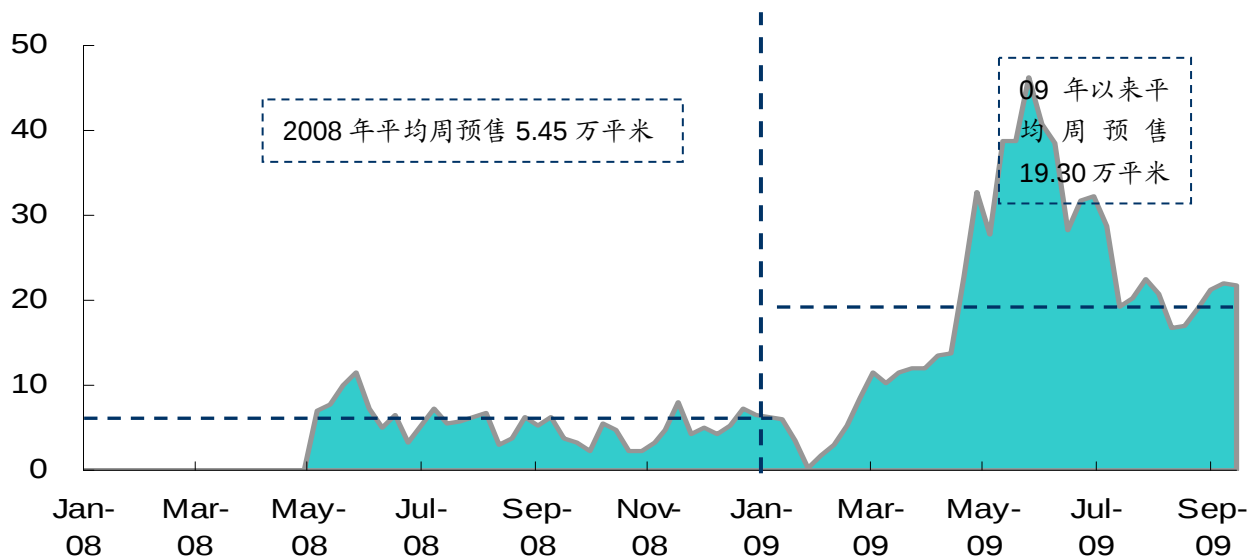


图 15: 南京商品住宅去库存化时间（周）



数据来源：南京网上房地产，长江证券研究所

图 16: 杭州商品房预售面积 (万平方米)



注：杭州统计数据中增加了萧山和余杭两个区

图 17: 宁波商品房周成交面积 (万平方米)

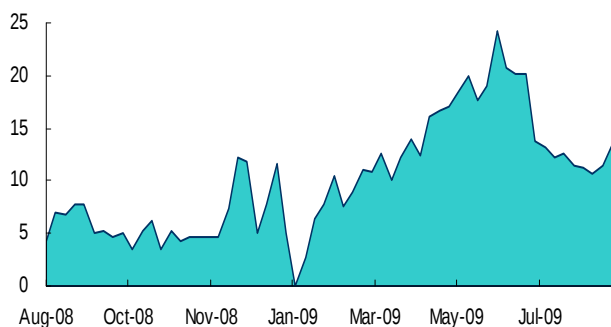
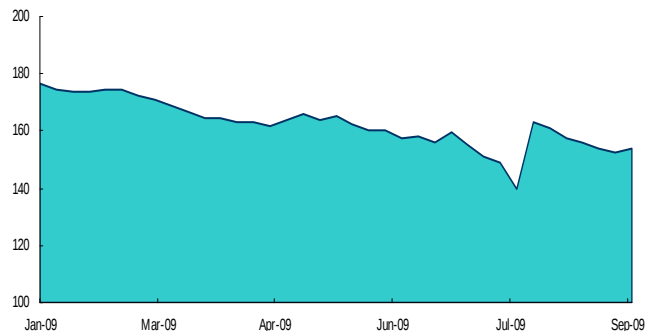


图 18: 宁波商品房去库存化时间 (周)



注：算法为可售住宅面积除以12周移动平均成交

图 19: 苏州一手住宅周成交面积 (万平方米)

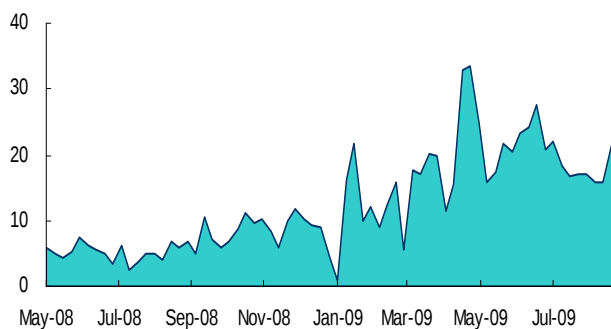
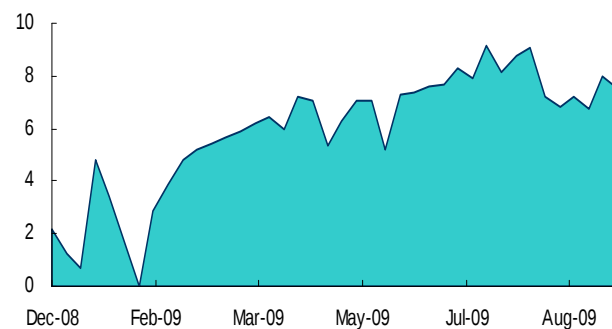


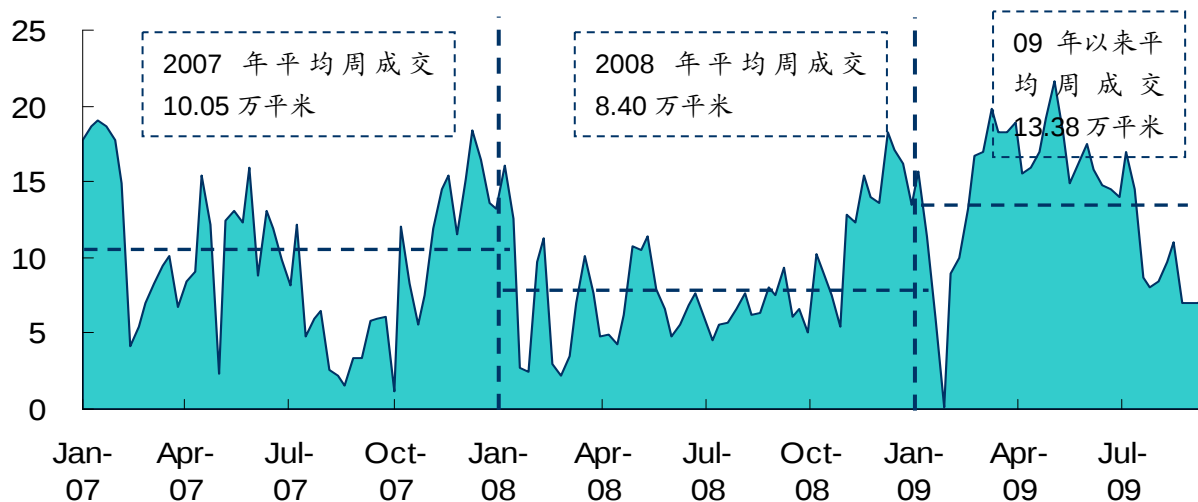
图 20: 苏州存量住宅周成交面积 (万平方米)



数据来源：苏州房地产信息网，长江证券研究所

珠三角（深圳，广州，东莞）

图 21: 深圳一手房周成交面积（万平方米）



数据来源：深圳市房地产信息系统，长江证券研究所

图 22: 深圳一手房去库存化时间（周）

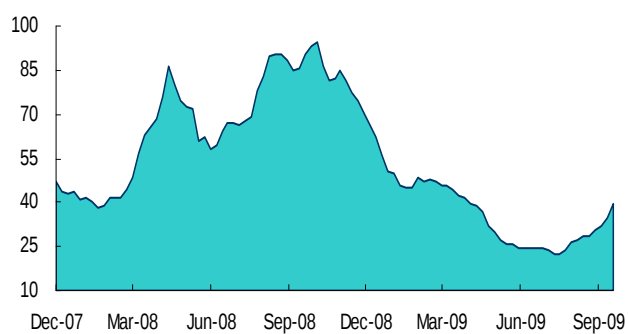
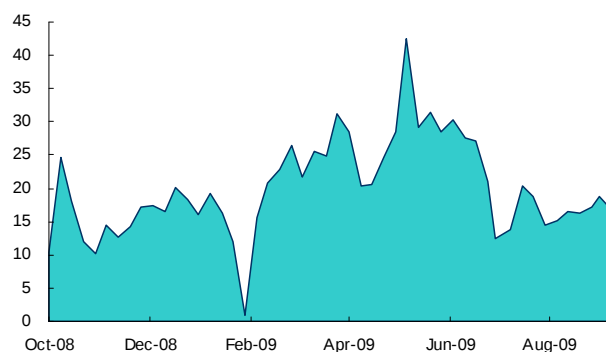


图 23: 广州住宅周成交面积（万平方米）



注：算法为一手房可售面积除以 12 周移动平均成交

图 24: 广州住宅去库存化时间（周）

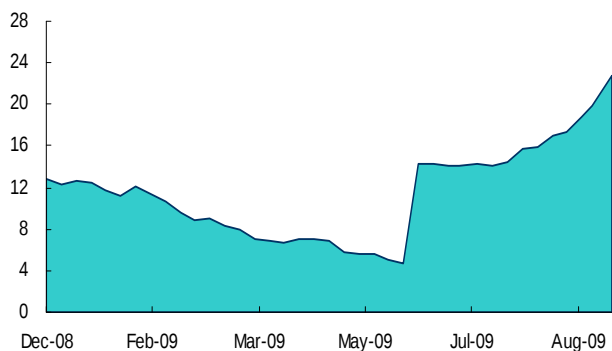
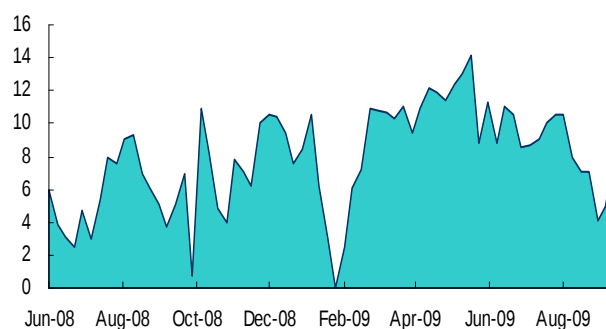


图 25: 东莞住宅周成交面积（万平方米）



注：算法为住宅可售面积除以 12 周移动平均成交

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）

图 26: 重庆周成交面积（万平方米）

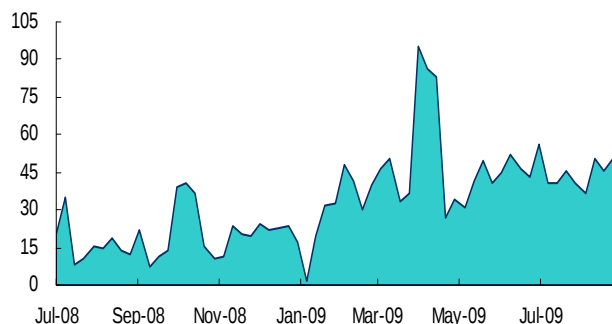
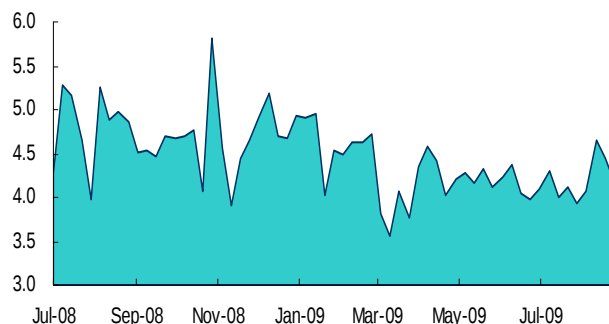


图 27: 重庆周成交均价（千元/平方米）



注：重庆周成交面积统计口径为建筑面积

图 28: 昆明住宅周成交面积（万平方米）

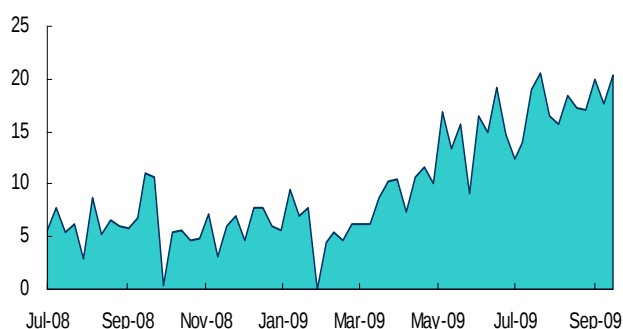
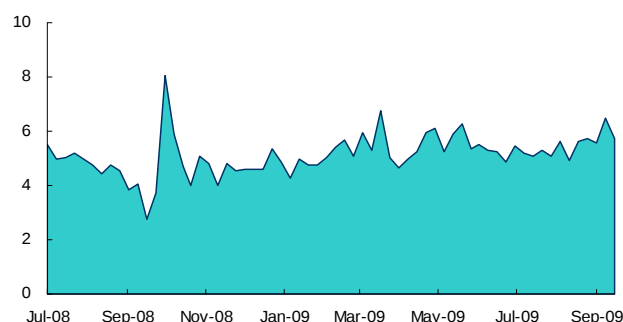


图 29: 昆明住宅周成交均价（千元/平方米）



数据来源：焦点房产网，长江证券研究所

图 30: 成都商品房周成交面积（万平方米）

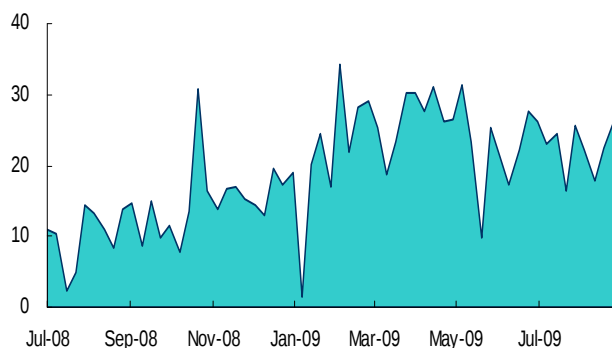
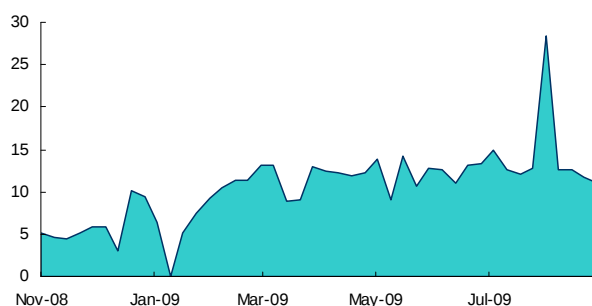


图 31: 成都二手房成交套数（百套）



注：成都商品房面积统计口径为含区县总成交面积

图 32: 长沙一手房周销售面积 (万平方米)

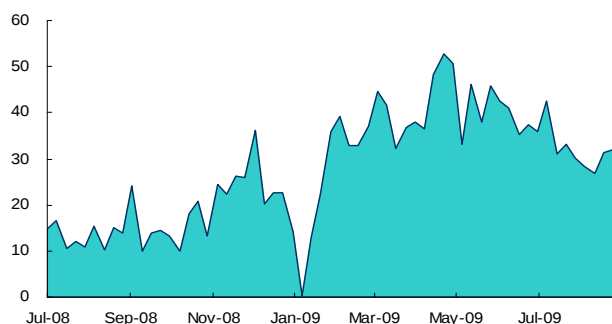


图 33: 长沙二手房周销售面积 (万平方米)

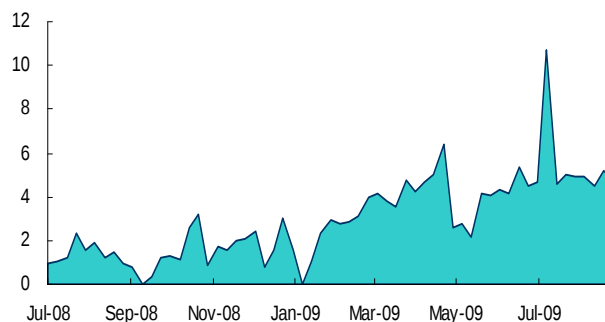


图 34: 福州住宅周成交面积 (万平方米)

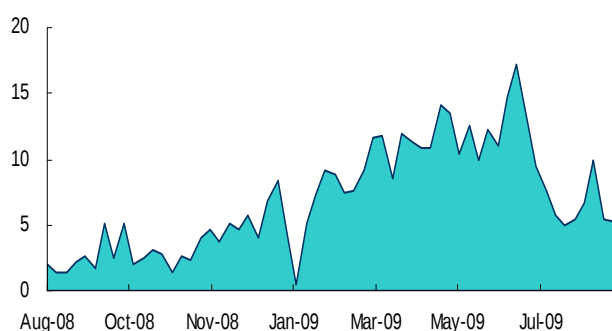


图 35: 福州住宅周成交均价 (千元/平米)

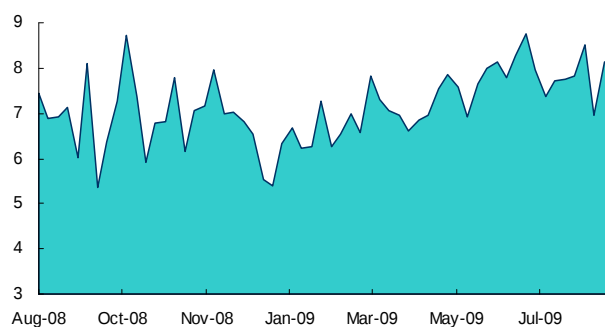


图 36: 厦门住宅周成交面积 (万平方米)

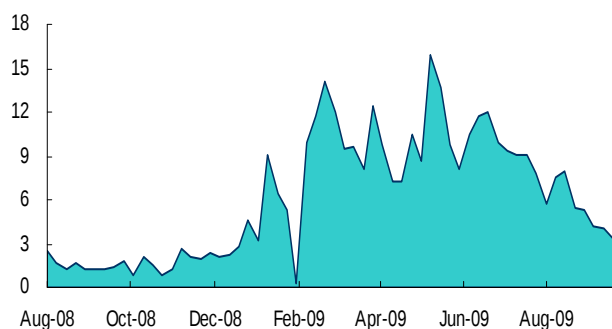


图 37: 厦门住宅去库存化时间 (周)

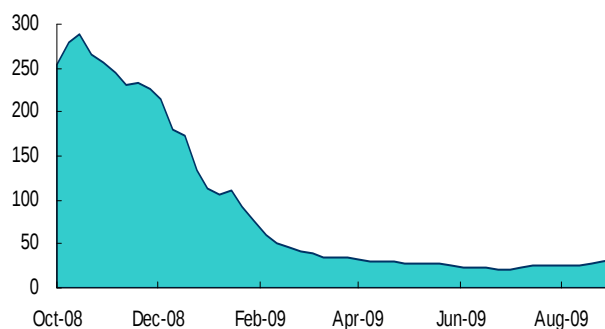


图 38: 南昌一手房周成交面积 (万平方米)

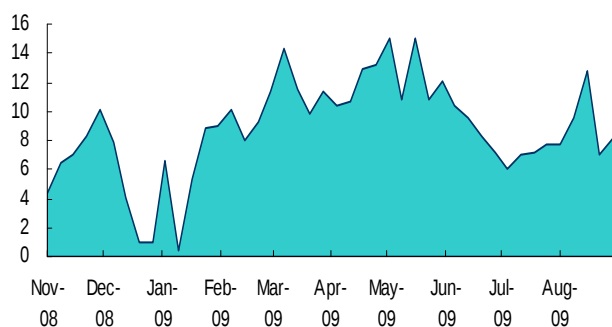


图 39: 南昌二手房周成交面积 (万平方米)

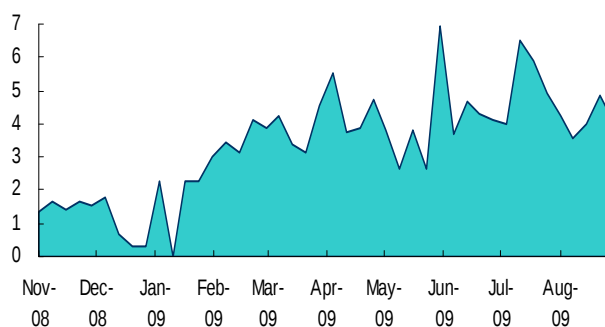


图 40: 温州住宅周成交面积 (万平方米)

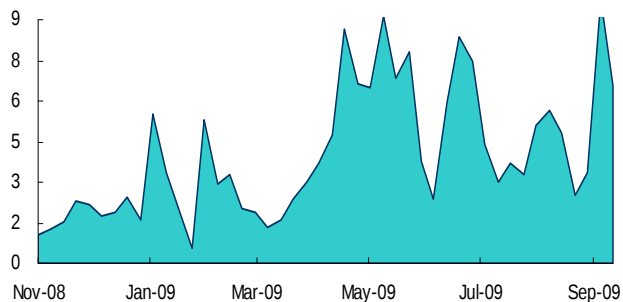


图 41: 温州房源总量面积 (万平方米)

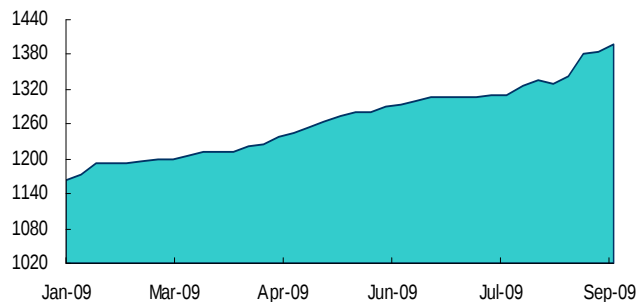


图 42: 合肥住宅周成交套数 (百套)

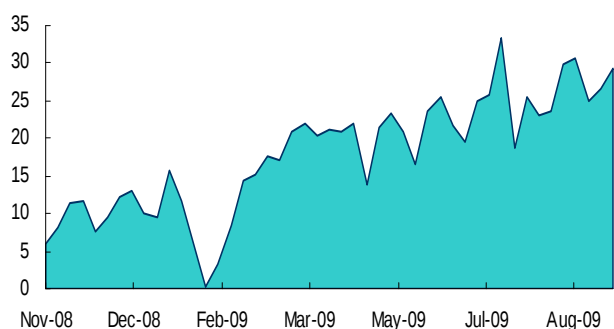


图 43: 合肥住宅可售面积 (百万平方米)

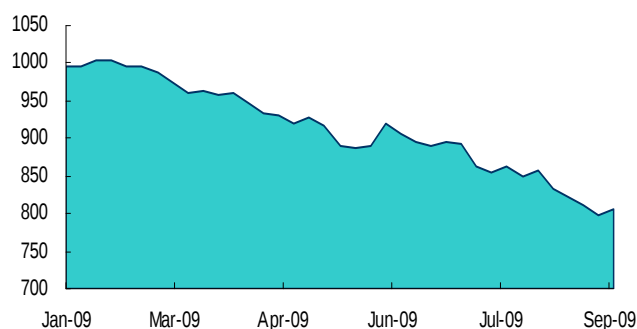


图 44: 海口住宅周成交面积 (万平方米)

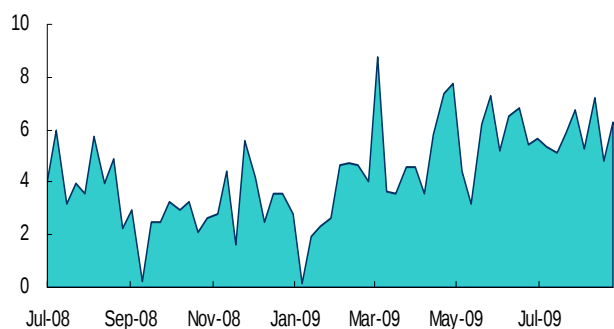


图 45: 海口住宅周成交均价 (百元/平方米)

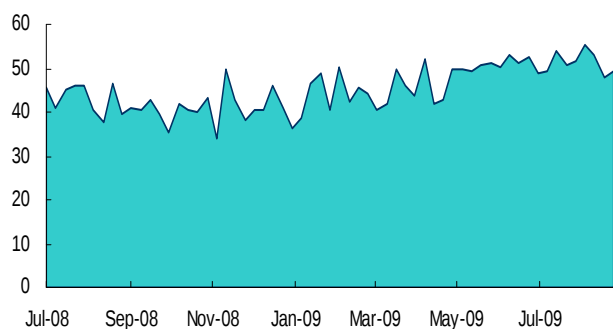


图 46: 长春一手住宅周成交面积 (万平方米)

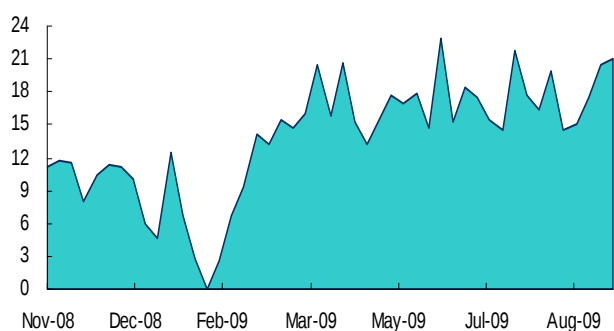


图 47: 长春二手住宅周成交面积 (万平方米)

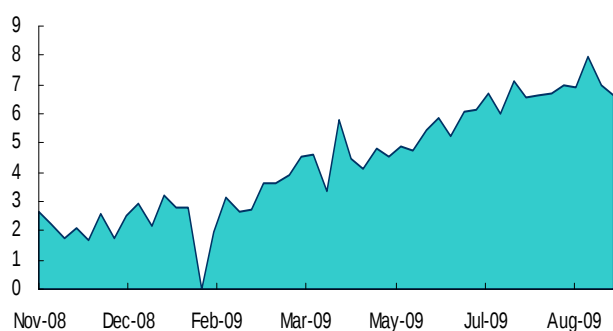


图 48: 武汉商品房周成交面积 (万平方米)

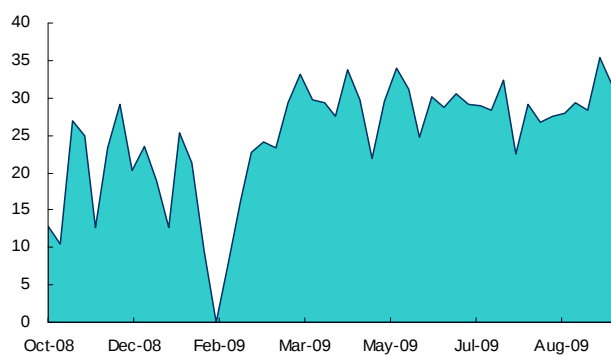
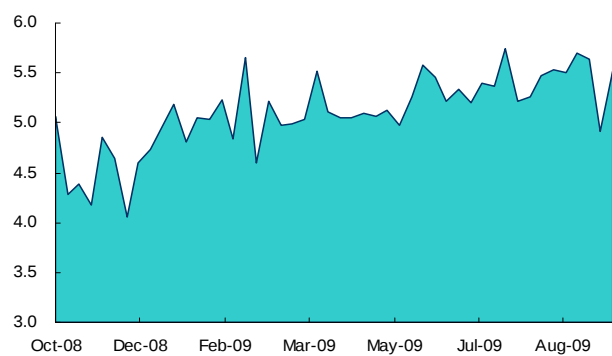


图 49: 武汉商品房周成交均价 (千元/平米)



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。