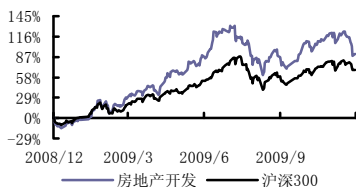


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2009 年 12 月 22 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	-13.49%	2.09%	84.35%
沪深 300	-6.46%	5.86%	65.52%

代码	名称	6m%	YTD%	评级
000002	万科A	-11.16	40.37	买入
600048	保利地产	-15.26	56.11	买入
600208	新潮中宝	-12.51	104.96	买入
600823	世茂股份	14.44	115.04	买入
000718	苏宁环球	-1.61	149.56	买入
000402	金融街	28.80	71.82	增持
600376	首开股份	26.95	197.27	增持
002244	滨江集团	31.67	220.38	增持
000024	招商地产	3.45	149.35	增持
600895	张江高科	-2.84	80.32	增持
002146	荣盛发展	70.24	407.88	增持
600266	北京城建	30.37	148.70	增持

相关报告

《2010 年房地产行业投资策略-短期压力消除, 增长更趋理性》, 2009.12

《对土地出让金首付比例提高到 50% 的点评-政策力度超预期》, 2009.12

金融地产小组

+86 755 83199599ext8280
wangbq1@csc.com.cn

分析师申明

本人, 金融地产小组, 在此申明, 本报告所表述的所有观点准确反映了本人对上述行业、公司或其证券的看法。此外, 本人薪酬的任何部分不曾与, 不与, 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。

商品房成交周报

—2009 年第 51 周 (12.14-12.20)

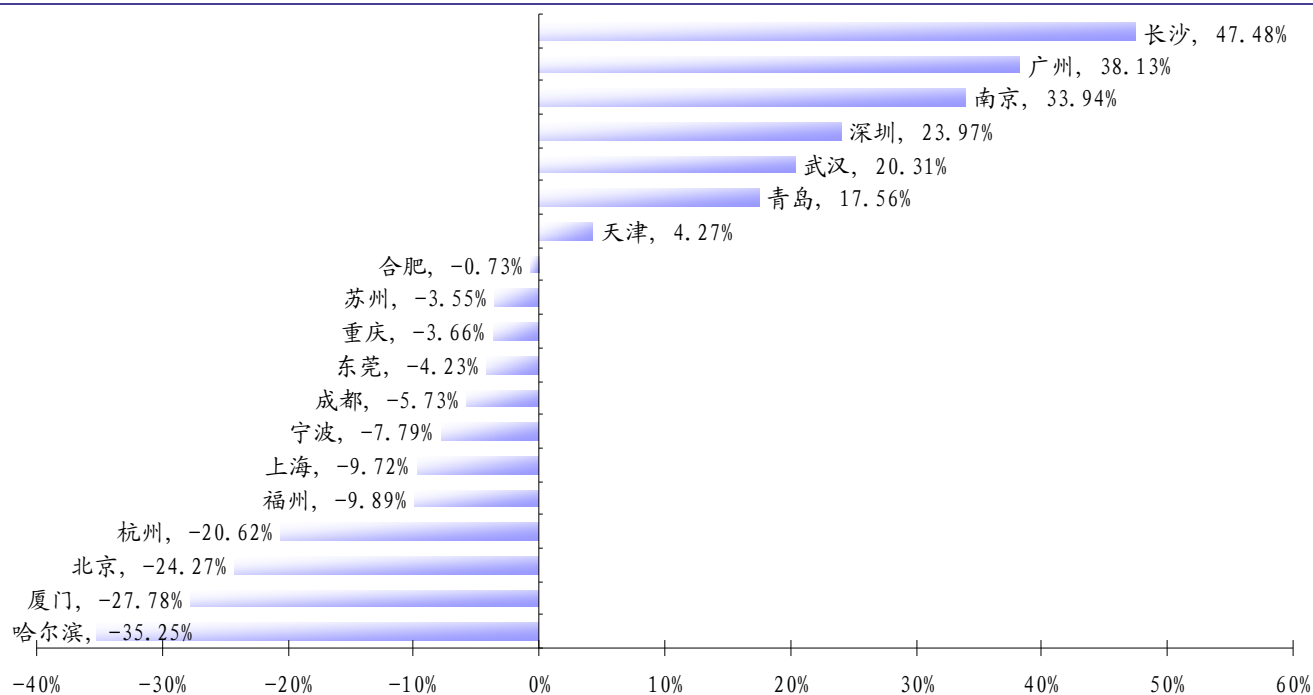
评级: 强于大市

- **本周成交概况。**32 个主要城市中, 楼市成交面积环比上升的城市有 13 个, 未达总城市数量的一半, 其中, 长沙涨幅最大, 达到 47.48%; 在成交面积环比下跌的 19 个城市中, 舟山、哈尔滨环比跌幅超过 30%。
- **一线城市成交情况。**4 个一线城市中, 北京成交量大幅下滑 24.27%, 上海成交量环比下跌 9.72%, 广州成交量环比大涨 38.13%, 深圳成交量环比上涨 23.97%。成交价格则继续上涨, 北京本周成交均价 19,849 元, 深圳本周成交均价更是达到创纪录的 22,393 元。
- **二线城市成交情况。**跟踪的六个主要二线城市中, 本周南京、天津、武汉商品房成交量环比上涨, 杭州、重庆、成都成交量环比下跌。从价格来看, 二线城市成交价格维持高位, 其中重庆、武汉成交价格环比上涨, 天津、成都成交价格环比下跌。
- **一线城市成交价格继续上涨, 二线城市成交价格维持稳定。**以 4 个一线城市 (北京、上海、深圳、广州) 商品房成交价格为基础编制的世纪证券一线城市商品房价格指数本周上涨 7.87%, 以 6 个二线城市 (天津、杭州、南京、武汉、成都、重庆) 为基础编制的世纪证券二线城市商品房价格指数本周小幅下跌 1.67%, 然而从全年来看仍然处于高位。
- **本周商品房销售情况良好。**从跟踪的 4 个一线城市和 6 个二线城市的成交情况来看, 商品房成交价格继续上涨趋势, 成交量维持稳定, 商品房销售依然维持了较高的景气度。
- **关注后续政策动向。**针对不断高企的房价和土地市场囤地、炒地等非理性行为, 近期调节政策密集出台, 后期可能继续出台相关的政策, 建议密切关注后续政策动向, 注意投资风险。

12.14-12.20 主要城市商品房成交概况

本周 (12.14-12.20), 长沙、广州、南京、深圳商品房成交面积环比涨幅较大, 哈尔滨、厦门、北京、杭州、福州、上海成交面积环比跌幅居前。

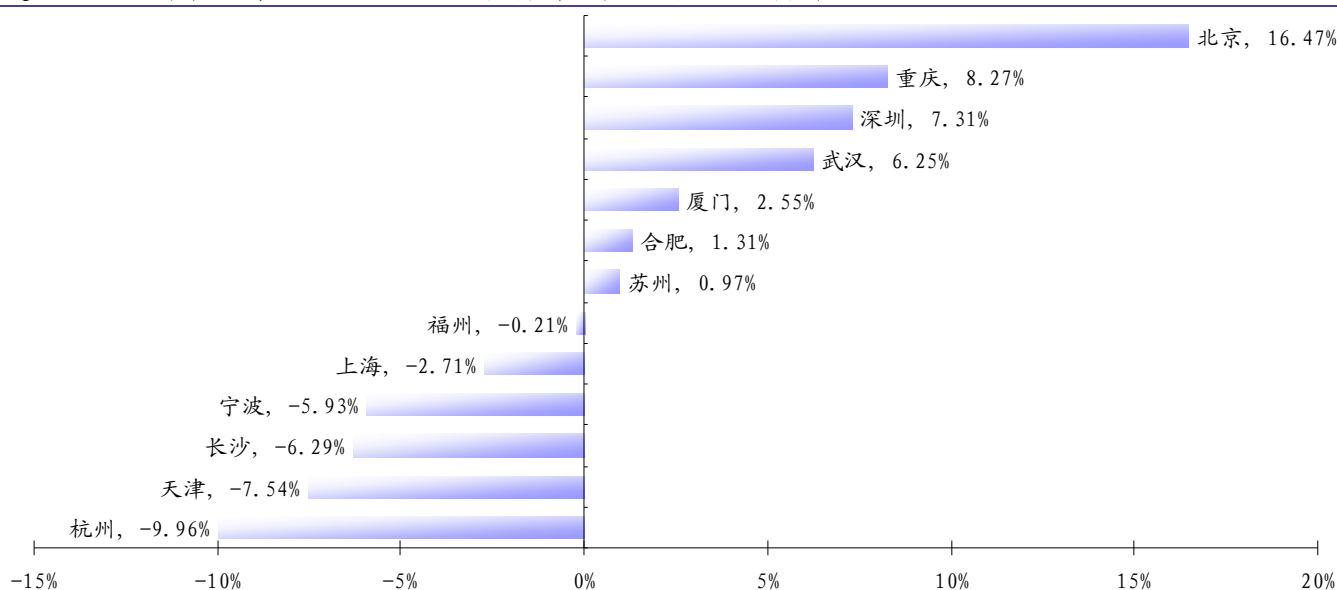
Figure 1 2009 年第 51 周 (12.14-12.20) 主要城市商品房成交面积环比增长率



数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

本周 (12.14-12.20), 主要城市商品房成交价格继续环比上涨, 其中北京环比涨幅 16.47%, 重庆、深圳、武汉环比涨幅居前, 杭州、天津环比下跌。

Figure 2 2009 年第 51 周 (12.14-12.20) 主要城市商品房成交价格环比增长率

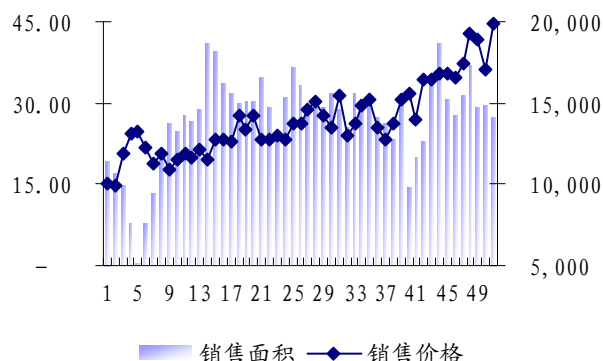


数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（12.14-12.20）一线城市商品房成交情况

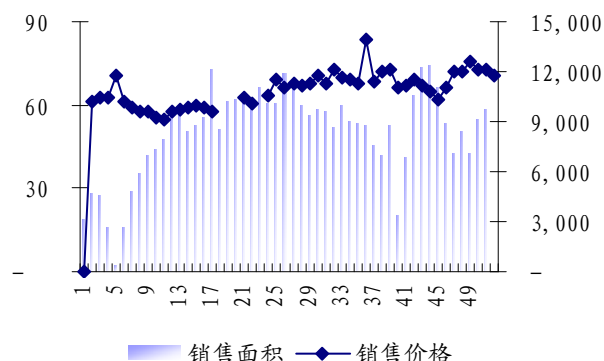
4 个一线城市中，北京成交量大幅下滑 24.27%，上海成交量环比下跌 9.72%，广州成交量环比大涨 38.13%，深圳成交量环比上涨 23.97%。

Figure 3 2009 年以来北京市商品房周成交数据



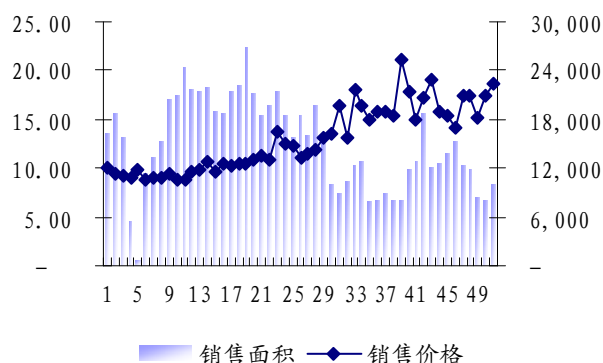
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 4 2009 年以来上海市商品房周成交数据



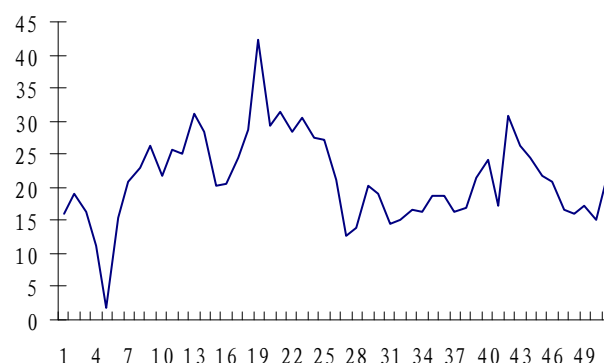
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 2009 年以来深圳市商品房周成交数据



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

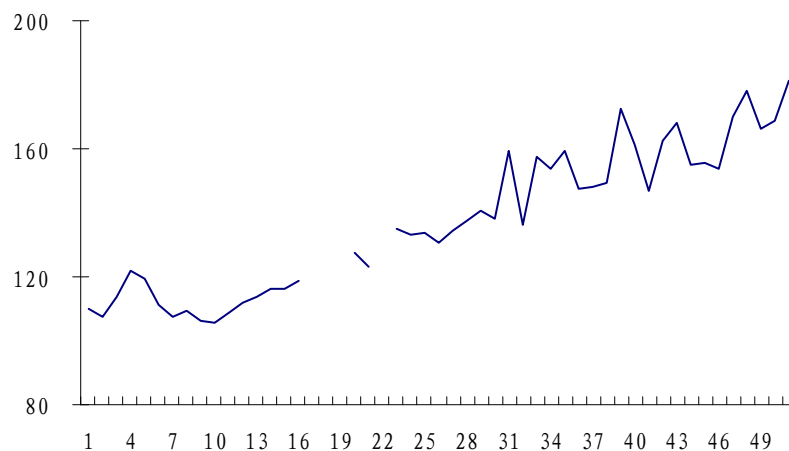
Figure 6 2009 年以来广州市商品房周成交面积



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

一线城市商品房成交价格继续上涨，以 4 个一线城市价格为基础编制的一线城市商品房价格指数本周（12.14-12.20）环比上涨 7.78%。

Figure 7 世纪证券一线城市商品房价格指数走势

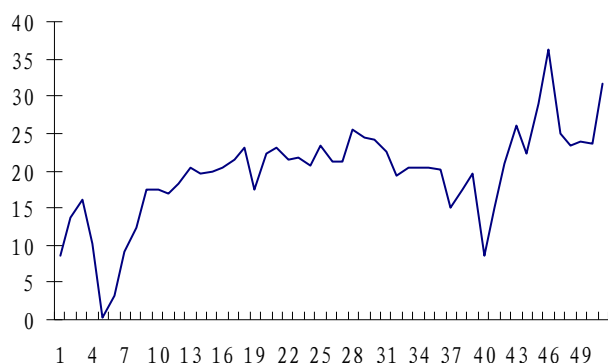


数据来源：世纪证券研究所

本周（12.14-12.20）主要二线城市商品房成交情况

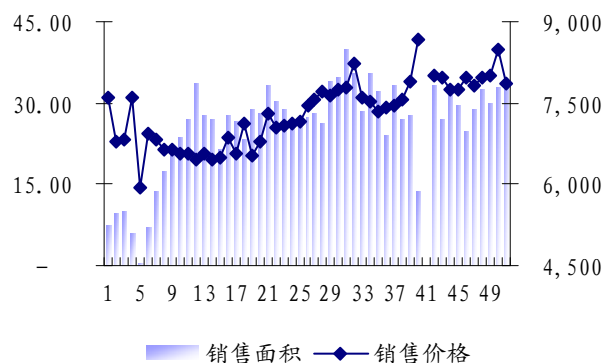
我们跟踪的 6 个重点城市中，南京、天津、武汉商品房成交量环比上涨，杭州、重庆、成都环比下跌。

Figure 8 2009 年以来南京市商品房周成交面积



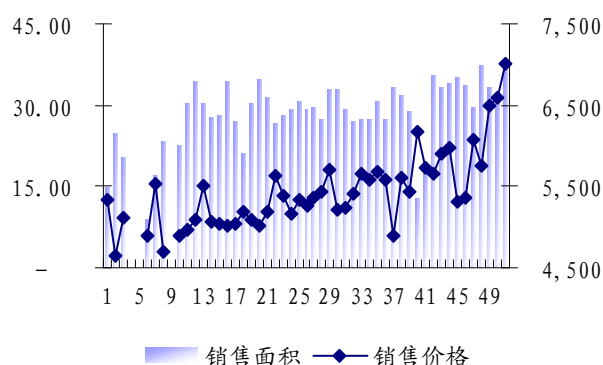
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 9 2009 年以来天津市商品房周成交数据



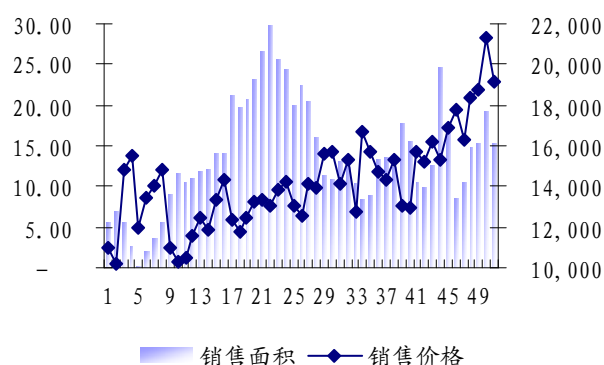
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 10 2009 年以来武汉市商品房周成交数据



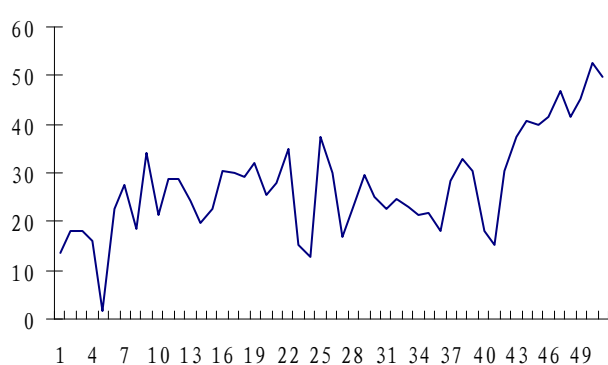
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 2009 年以来杭州市商品房周成交数据



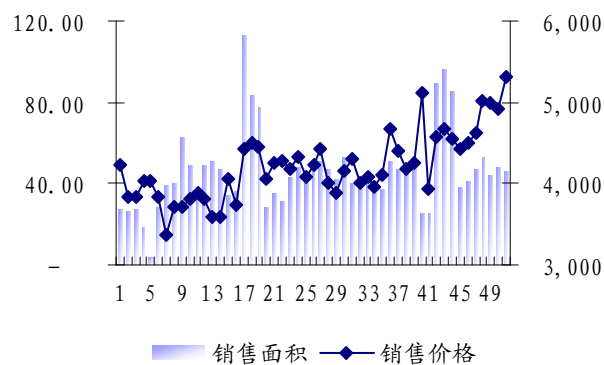
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 2009 年以来成都市商品房周成交面积



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

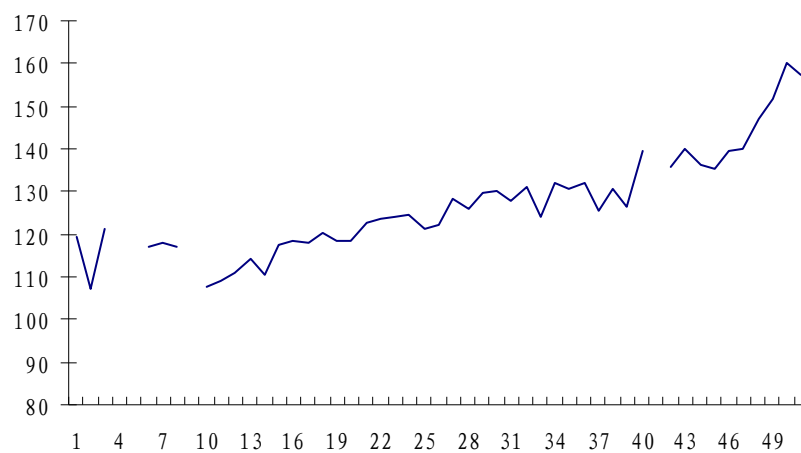
Figure 13 2009 年以来重庆市商品房周成交数据



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

主要二线城市商品房成交价格维持稳定，以上述 6 个主要二线城市商品房价格为基础编制的二线城市商品房价格指数本周（12.14-12.20）环比下跌 1.67%，然而从 2009 年全年来看价格仍然处于高位

Figure 14 世纪证券二线城市商品房价格指数走势



数据来源：世纪证券研究所

世纪证券投资评级标准:

股票投资评级

买入：相对沪深 300 指数涨幅 20%以上；

增持：相对沪深 300 指数涨幅介于 10%~20%之间；

中性：相对沪深 300 指数涨幅介于-10%~10%之间；

卖出：相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。

行业投资评级

强于大市：相对沪深 300 指数涨幅 10%以上；

中性：相对沪深 300 指数涨幅介于-10%~10%之间；

弱于大市：相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。

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和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或征价。我公司及其雇员对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。我公司或关联机构可能会持有报告中所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业务服务。本报告版权归世纪证券所有。

The report is based on public information. Whilst every effort has been made to ensure the accuracy of the information in this report, neither the CSCO nor the authors can guarantee such accuracy and completeness or reliability of the information contained herein. Furthermore, it is published solely for reference purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell securities or related financial instruments. The CSCO and its employees do not accept responsibility for any losses or damages arising directly, or indirectly, from the use of this report. CSCO or its correlated institutions may hold and trade securities issued by the corporations mentioned in this report, and provide or try to provide investment banking services for those corporations as well. All rights reserved by CSCO.