

房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2009 年 12 月 28 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	-7.08%	12.49%	117.64%
沪深 300	-5.64%	11.97%	83.07%

代码	名称	6m%	YTD%	评级
000002	万科A	-16.43	62.01	买入
600048	保利地产	-16.71	96.02	买入
600208	新湖中宝	-12.95	116.32	买入
600823	世茂股份	12.09	142.38	买入
000718	苏宁环球	-1.54	203.06	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

《商品房成交周报（12.14-12.20）》，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。

成交量继续攀升，成交价格处于高位

—商品房成交周报第二期（12.21-12.27）

评级： 强于大市

- **本周主要城市商品房成交涨多跌少。**本周监测的 32 个城市中，楼市成交面积环比上升的城市有 19 个，接近总城市数量的 2/3。其中，温州和济南的环比涨幅超过 100%，分别是 122.44%、102.41%，南充、南京和成都的涨幅均超过 60%；在成交面积环比下跌的 13 个城市中，哈尔滨、青岛和长沙的环比跌幅超过 20%。
- **一线城市商品房市场价量齐升。**4 个一线城市中，深圳新建商品房成交量环比上涨 17%，广州市成交量环比上涨 11.38%，北京市与上一周持平，上海市新建商品住宅成交量则环比下降 13.77%。成交价格继续上涨，其中深圳本周成交均价达到 26,211 元，环比上涨 17%，再创新高。
- **二线城市成交量上涨，成交价格稳定。**我们跟踪的 6 个二线城市中，南京、成都商品房成交量环比分别大幅 73.99%和 67.33%，杭州、重庆商品房成交量小幅上涨，天津和武汉商品房成交量分别下跌 15.91%和 3.16%，成交价格维持稳定。
- **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 6.51%，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 1.29%，然而从全年来看仍然处于高位。
- **本周土地市场成交面积大幅增长。**本周推出地块 190 宗，环比减少 10%，推出面积 1244 万平方米，环比增加 15%；本周成交地块 66 宗，环比增加 8%，成交面积 801 万平方米，环比增加 132%。本周成交楼面均价 3617 元/平方米，环比上涨 46%，涨幅较大。
- **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。

本周（12.21-12.27）主要城市商品房成交涨跌少

本周监测的 32 个城市中，楼市成交面积环比上升的城市有 19 个，接近总城市数量的 2/3。其中，温州和济南的环比涨幅超过 100%，分别是 122.44%、102.41%，南充、南京和成都的涨幅均超过 60%；在成交面积环比下跌的 13 个城市中，哈尔滨、青岛和长沙的环比跌幅超过 20%。

在 10 个重点监测的城市中，6 个城市成交面积环比上涨，其中南京成交面积涨幅位居重点城市涨幅榜首，高达 74.01%，成交面积环比下降的 4 个重点城市中，天津跌幅最大，为 15.92%。

Figure 1 主要城市本周（12.21-12.27）商品房成交情况

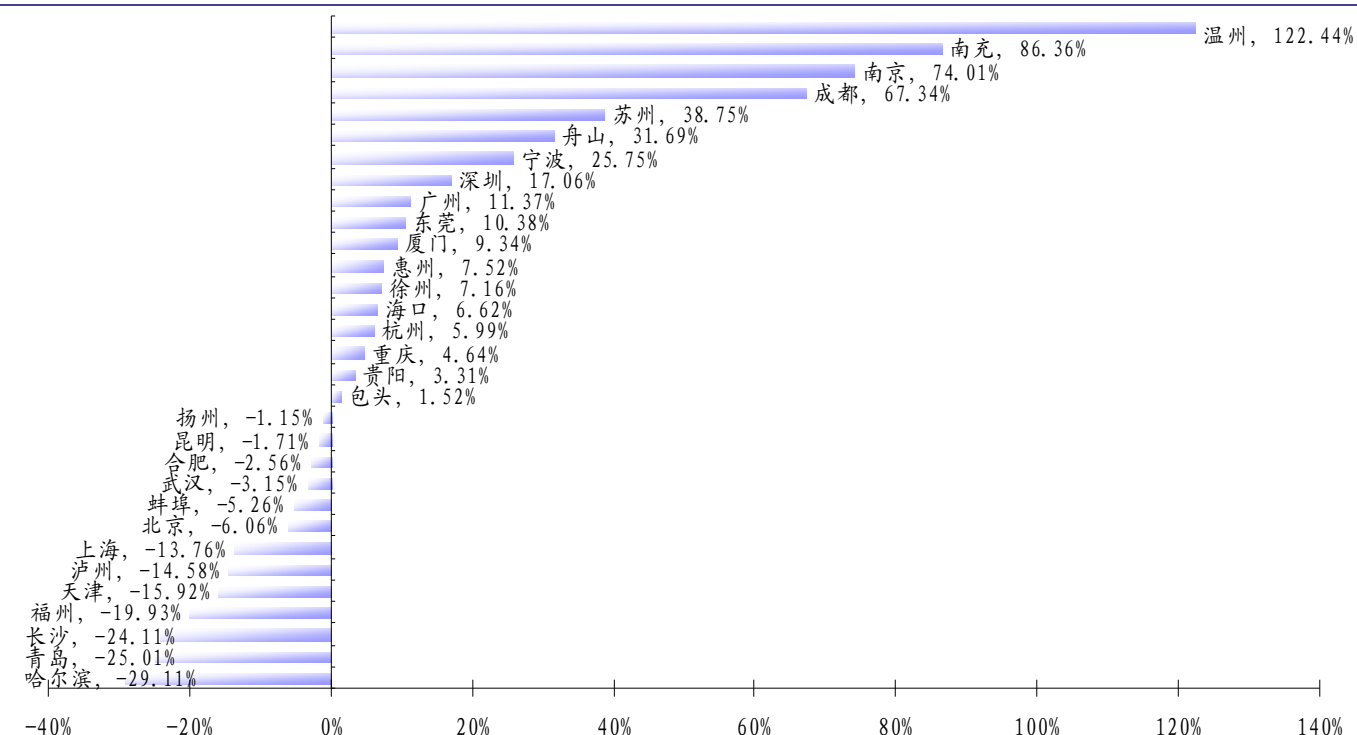
城市	供应情况		完成交易情况			成交价格	
	可售套数 (套)	可售面积	成交套数 (套)	成交面积 (万平米)	环比	成交均价 (元/平米)	环比
北京	93559	1262.89	4069	44.57	-6.06%	20200	2.02%
上海	33899	478.93	4777	50.49	-13.76%	11325	-3.85%
天津			2717	28.8	-15.92%	7913	0.95%
重庆	101461	1048.37	5141	48.78	4.64%	5369	0.96%
深圳	33204	374.48	1112	9.84	17.06%	26211	17.05%
广州	30369	383.19	1720	23.4	11.37%		
杭州	11334	178.19	1466	16.11	5.99%	19375	1.12%
南京	24435	281.27	4679	55.26	74.01%		
武汉			3467	35.25	-3.15%	6410	-8.62%
成都				83.04	67.34%		
苏州	17372	246.98	1899	23.8	38.75%	7774	-8.85%
青岛	45891	475.58	1893	19.32	-25.01%		
宁波	82485	549.46	1880	19.09	25.75%	9915	-12.84%
厦门	14717	188.16	557	6.99	9.34%	12117	15.15%
福州	12717	158.94	814	9.06	-19.93%	8447	-6.13%
东莞	71811		1118	12.28	10.38%		
济南			840				
长沙			3736	40.9	-24.11%	4638	10.73%
合肥			3633	32.4	-2.56%	5355	-0.21%
哈尔滨	93693	1026.42	1088	10.51	-29.11%		
海口	44014		739	8.05	6.62%		
徐州			2086	23.19	7.16%		
舟山			397	3.88	31.69%		
扬州			595	6.8	-1.15%	5494	-11.91%
温州			400	5.82	122.44%		
贵阳			876	10.12	3.31%		
昆明			2473	24.65	-1.71%	4542	-5.27%
包头			803	9.43	1.52%	3617	-0.19%
蚌埠			322	3.32	-5.26%	4044	3.37%
惠州			729	8.76	7.52%		
泸州			353	3.77	-14.58%		
南充	19082	165.36	2362	21.8	86.36%		

数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（12.21-12.27）温州商品房成交面积上涨 122.44%，位居涨幅

第一位，哈尔滨商品房成交面积环比下降 29.11%，处于跌幅前列。

Figure 2 本周（12.21-12.27）主要城市商品房成交面积环比增长率

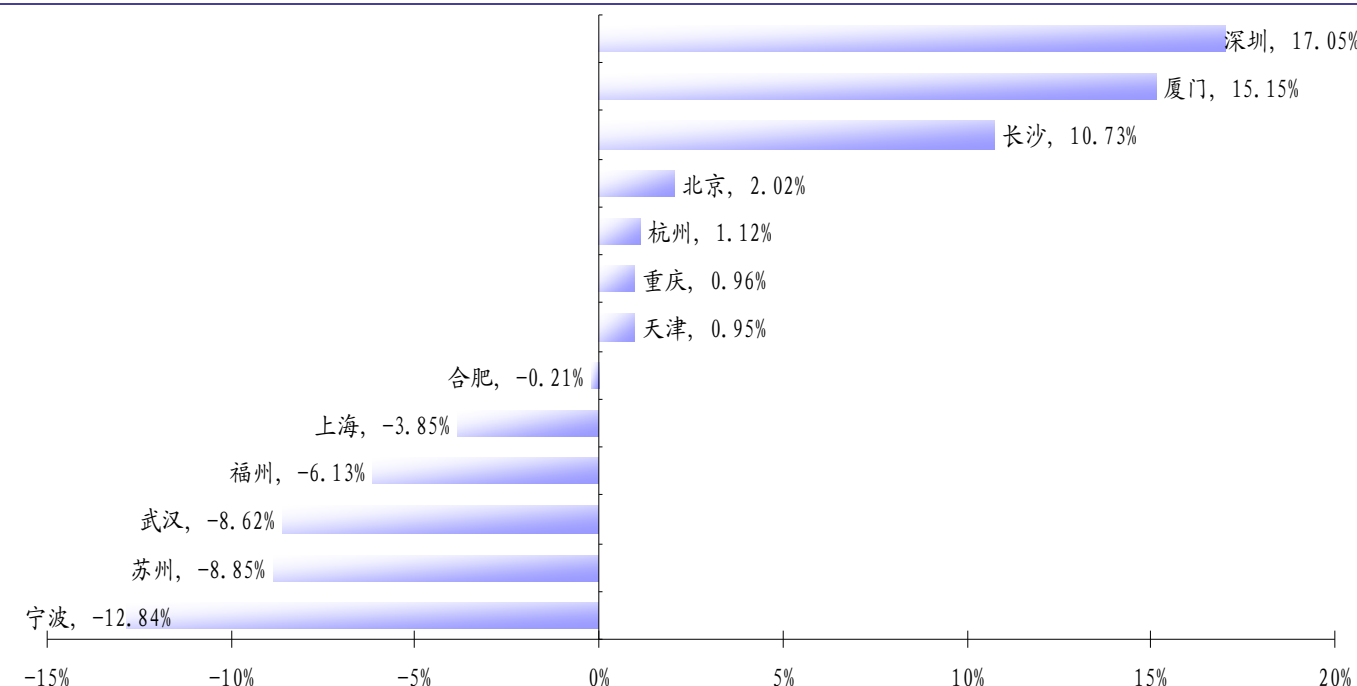


数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（12.21-12.27）深圳商品房成交价格环比上涨 17.05%，位居

涨幅第一，宁波商品房成交价格环比下跌 12.84%，处于跌幅前列。

Figure 3 本周（12.21-12.27）主要城市商品房成交价格环比增长率

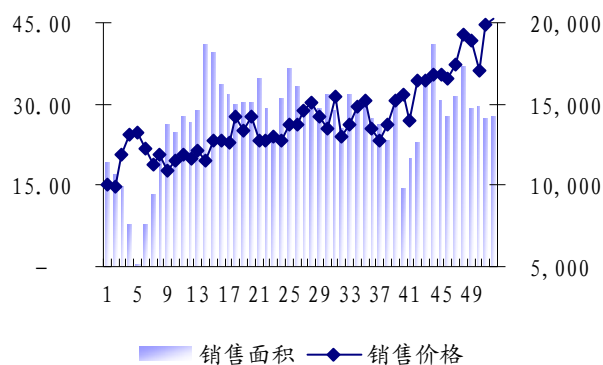


数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（12.21-12.27）一线城市商品房成交价量齐升

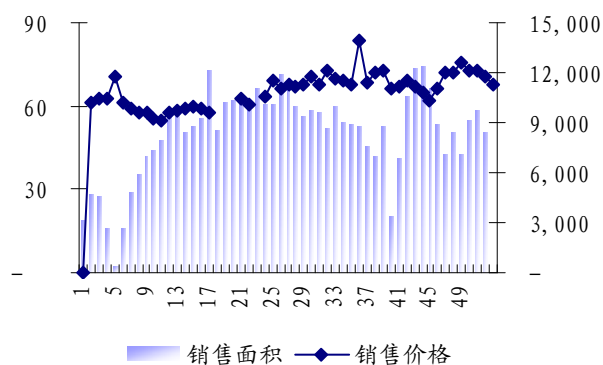
4 个一线城市中，深圳新建商品房成交量环比上涨 17%，广州市成交量环比上涨 11.38%，北京市与上一周持平，上海市新建商品住宅成交量则环比下降 13.77%。

Figure 4 2009 年以来北京市新建商品房成交情况



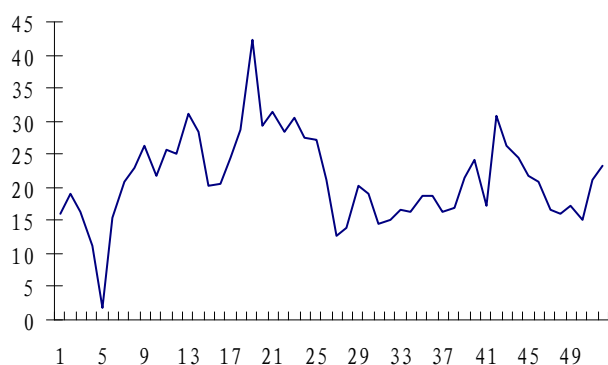
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 2009 年以来上海市新建商品房成交情况



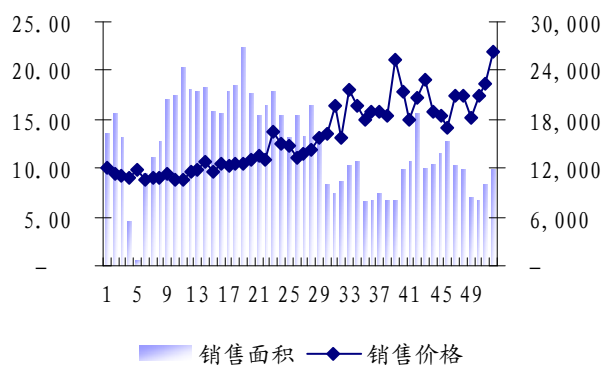
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 6 2009 年以来广州市新建商品房成交面积



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

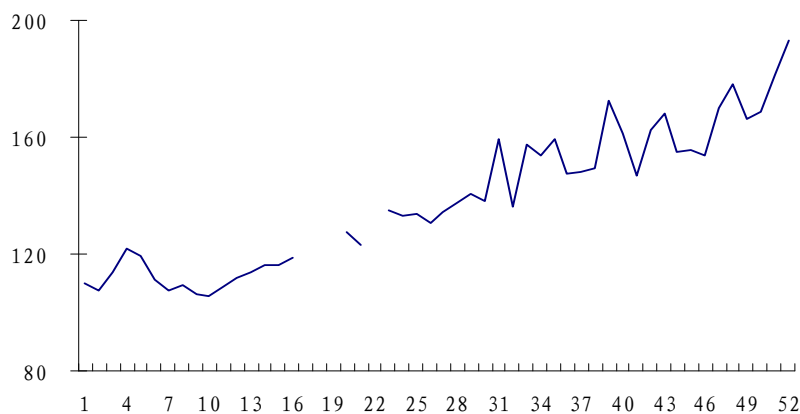
Figure 7 2009 年以来深圳市新建商品房成交情况



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，其中深圳本周新建商品住宅成交均价更是达到 26,211 元。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（12.21-12.27）环比上涨 6.51%。

Figure 8 世纪证券一线城市商品房价格指数走势

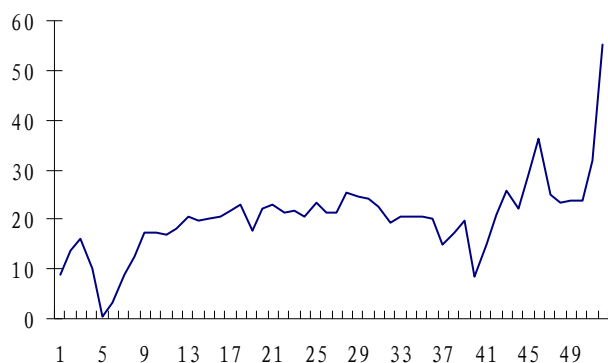


数据来源：世纪证券研究所

本周（12.21-12.27）主要二线城市商品房成交量攀升，价格稳定

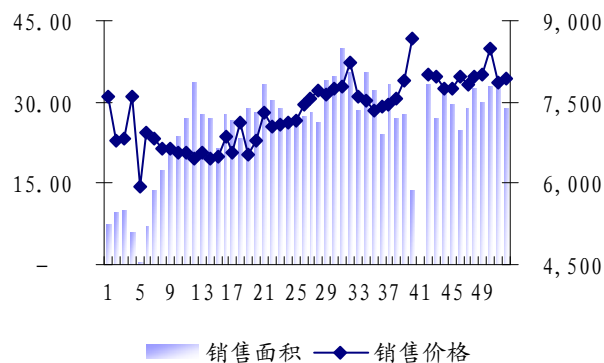
我们跟踪的 6 个二线城市中，南京、成都商品房成交量环比分别大幅 73.99%和 67.33%，天津和武汉商品房成交量分别下跌 15.91%和 3.16%，上涨，杭州、重庆商品房成交量小幅上涨。

Figure 9 2009 年以来南京市商品房周成交面积



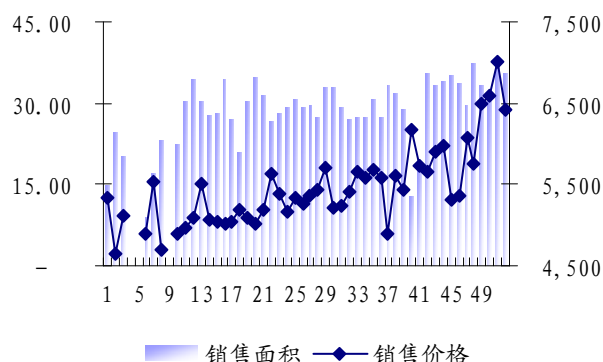
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 10 2009 年以来天津市商品房周成交数据



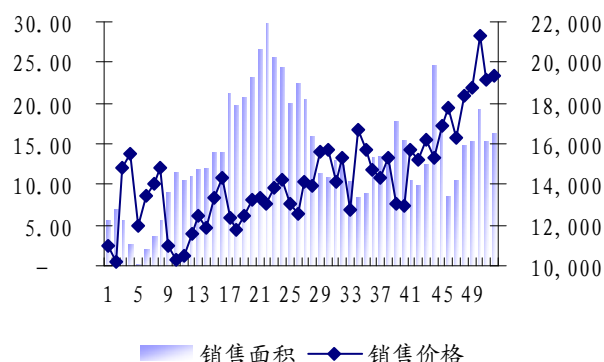
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 2009 年以来武汉市商品房周成交数据



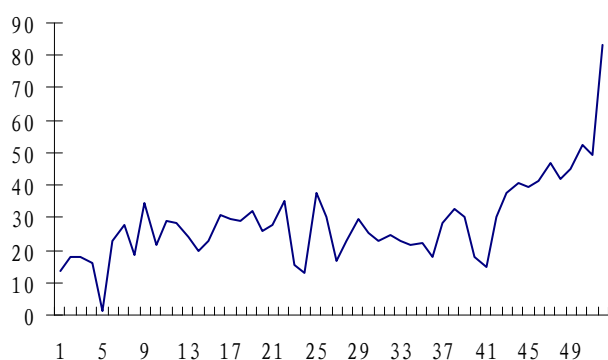
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 2009 年以来杭州市商品房周成交数据



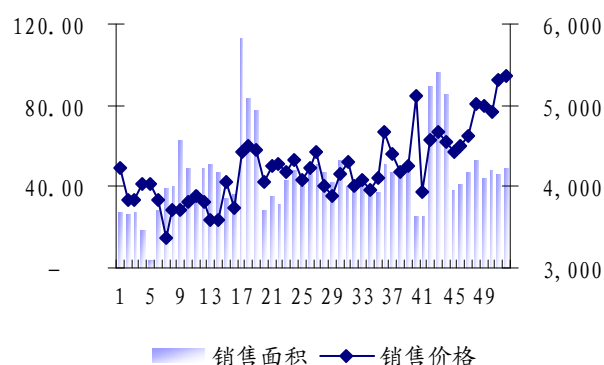
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 13 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

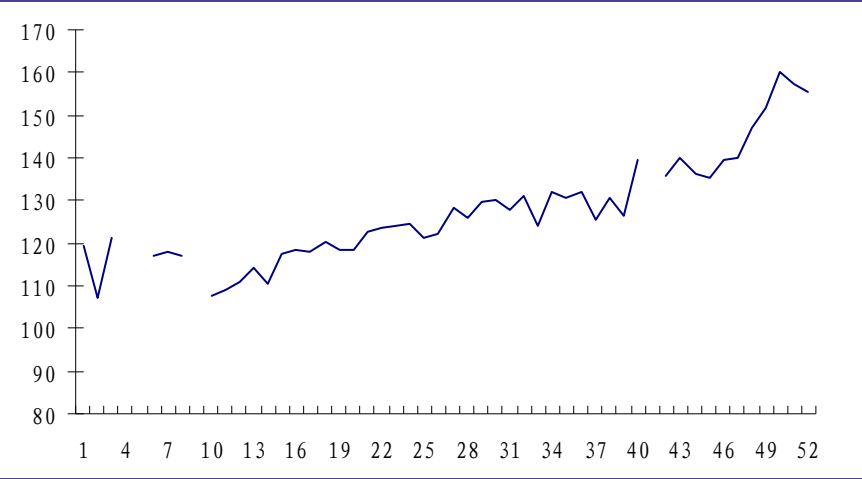
Figure 14 2009 年以来重庆市商品房周成交数据



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环比下跌 1.29%，然而从 2009 年全年来看价格仍然处于高位

Figure 15 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

本周土地市场回升

本周推出地块 190 宗，环比减少 10%，推出面积 1244 万平方米，环比增加 15%；本周成交地块 66 宗，环比增加 8%，成交面积 801 万平方米，环比增加 132%。本周成交楼面均价 3617 元/平方米，环比上涨 46%，涨幅较大。

住宅用地的市场需求较大，本周推出住宅用地 658 万平方米，占推出总量的一半以上。广州亚运城项目用地 264 万平方米，单体成交量超过之前广州 09 年成交总量，它的成交直接拉动了本周住宅用地成交量，使之环比猛增 210%。

Figure 16 本周土地市场成交情况

城市	推出宗地情况				成交宗地情况					
	宗数	环比	面积	环比	宗数	环比	面积	环比	楼面价	环比
北京	3	-75%	22	-79%	2	-50%	18	20%	10748	3%
天津	10	150%	140	312%	7	-30%	26	-35%	1761	-7%
上海	13	-28%	103	-45%	5	25%	32	-69%	17206	-
杭州	3	-81%	7	-89%	17	750%	42	224%	8357	393%
宁波	6	-77%	2	-97%	13	550%	19	12%	2388	-74%
南京	16	167%	85	-	4	0%	32	17%	281	-94%
苏州	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
无锡	28	-	151	-	0	-	0	-	0	-
厦门	12	-	63	-	5	-	11	-	6102	-
广州	0	-	0	-	1	-67%	264	780%	5822	170%
深圳	4	300%	17	-72%	1	-	60	-	249	-
佛山	9	13%	44	-9%	2	100%	27	-	899	-56%
南宁	6	-	14	-	0	-	0	-	0	-
成都	35	169%	126	110%	5	-50%	17	-69%	1313	-56%
重庆	5	-67%	102	77%	2	-	70	-	931	-
西安	4	-73%	2	-96%	0	-	0	-	0	-
武汉	1	-97%	211	36%	0	-	0	-	0	-
长沙	5	0%	15	-59%	1	-	155	-	694	-
大连	18	-10%	48	-51%	1	-	28	-	1910	-
沈阳	12	-29%	92	43%	0	-	0	-	0	-

数据来源：中国指数研究院、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.