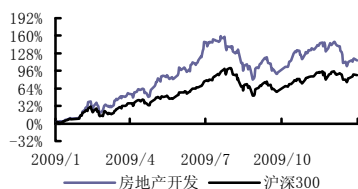


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 1 月 5 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	-11.69%	10.97%	123.48%
沪深 300	-2.97%	17.65%	94.49%

代码	名称	6m%	YTD%	评级
000002	万科 A	-27.44	65.11	买入
600048	保利地产	-23.69	98.79	买入
600208	新湖中宝	-26.15	137.62	买入
600823	世茂股份	-11.90	142.96	买入
000718	苏宁环球	-10.87	209.81	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

《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

《商品房成交周报第二期--成交量继续攀升，成交价格处于高位》，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。

假期及政策双重影响下成交量回落

—商品房成交周报第三期（2009.12.28-2010.01.03）

评级： 强于大市

■ **本周主要城市商品房成交数量跌多涨少。**本周监测的 31 个城市中，楼市成交面积环比上升的城市有 5 个，不到总城市的 1/6。其中，成交上升最快的是成都，上涨 14.07%；在成交面积环比下跌的 26 个城市中，舟山、宁波、济南和青岛的环比跌幅超过 40%。在 9 个重点监测的城市中，仅成都的成交面积环比上涨，重点城市中，天津跌幅最大，达到 51%，杭州和上海跌幅超过 35%。

■ **一线城市新建商品房成交量明显回落。**4 个一线城市中，深圳新建商品房成交量环比下跌 2.46%，广州新建商品房环比下跌 6.68%，北京新建商品房成交面积 26.67%，上海新建商品房成交面积环比下跌 35.95%。

■ **二线城市新建商品房成交量回落。**我们跟踪的 6 个二线城市中，天津新建商品房成交量本周大幅下跌 51.84%，杭州、南京本周新建商品房成交量环比跌幅超过 20%，6 个二线城市中只有成都上涨，环比涨幅 14.07%。

■ **一线城市成交价格回落，二线城市成交价格小幅增长。**以 2 个一线城市（北京、深圳）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回落 5.41%，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上涨 4.32%。

■ **本周土地市场成交回落。**本周 20 个重点城市共推出土地 88 宗，环比减少 54%，推出土地面积 484 万平方米，环比减少 61%；成交土地 103 宗，环比增加 56%，成交土地面积 489 万平方米，环比减少 39%。

■ **假日因素和营业税优惠政策到期是成交回落主要原因。**受到元旦假期因素和营业税优惠政策在 2009 年底到期两个因素的影响，2010 年第一周主要城市商品房成交量明显回落。

本周（2009.12.28-2010.01.03）主要城市商品房成交下滑

本周监测的 31 个城市中，楼市成交面积环比上升的城市有 5 个，不到总城市的 1/6。其中，成交上升最快的是成都，上涨 14.07%；在成交面积环比下跌的 26 个城市中，舟山、宁波、济南和青岛的环比跌幅超过 40%。在 9 个重点监测的城市中，仅成都的成交面积环比上涨，重点城市中，天津跌幅最大，达到 51%，杭州和上海跌幅超过 35%。

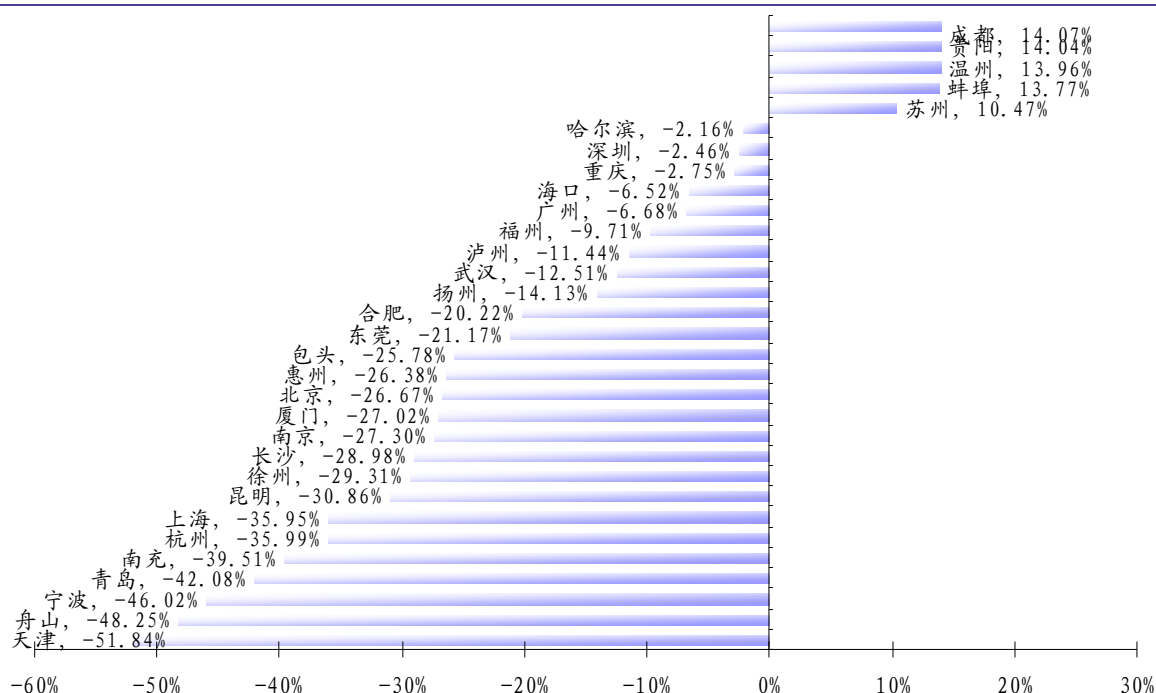
Figure 1 主要城市本周（2009.12.28-2010.01.03）商品房成交情况

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 (万平方米)	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)	环比	成交均价 (元/平米)	环比
北京	93213	1251.61	2730	32.68	-26.67%	22200	9.90%
上海	33475	479.29	2996	32.34	-35.95%		
天津			1252	13.87	-51.84%	8508	7.52%
重庆	101905	1077.01	4898	47.44	-2.75%	5441	1.35%
深圳	32881	379.14	1035	9.6	-2.46%	21492	-18.00%
广州	32889	417.5	1740	21.83	-6.68%		
杭州	11973	192.23	868	10.32	-35.99%	20778	5.74%
南京	24781	283.25	3199	40.18	-27.30%		
武汉			3065	30.84	-12.51%	6449	0.61%
成都				94.73	14.07%		
苏州	16957	237.1	1998	26.3	10.47%	8944	15.05%
青岛	46915	485.55	1103	11.19	-42.08%		
宁波	81078	538.52	1311	10.3	-46.02%	11223	13.18%
厦门	14283	182.65	404	5.1	-27.02%	11779	-2.79%
福州	12516	156.08	709	8.18	-9.71%	10034	18.79%
东莞	71232		886	9.68	-21.17%		
济南			484				
长沙			2612	29.05	-28.98%	4615	-0.49%
合肥			2874	25.85	-20.22%	5079	-5.15%
哈尔滨	93079	1020.4	939	10.28	-2.16%		
海口	44423		647	7.53	-6.52%		
徐州			1449	16.39	-29.31%		
舟山			179	2.01	-48.25%		
扬州			384	5.84	-14.13%	5794	5.46%
温州			489	6.63	13.96%		
贵阳			1030	11.54	14.04%		
昆明			1845	17.05	-30.86%	4604	1.37%
包头			638	7	-25.78%	3535	-2.29%
蚌埠			345	3.78	13.77%	3855	-4.69%
惠州			557	6.45	-26.38%		
泸州			313	3.34	-11.44%		
南充	18490	180.08	1394	13.19	-39.51%		

数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周，成都商品房成交面积上涨 14.07%，位居涨幅第一位，天津商品房成交面积环比下降 51.84%，处于跌幅前列。

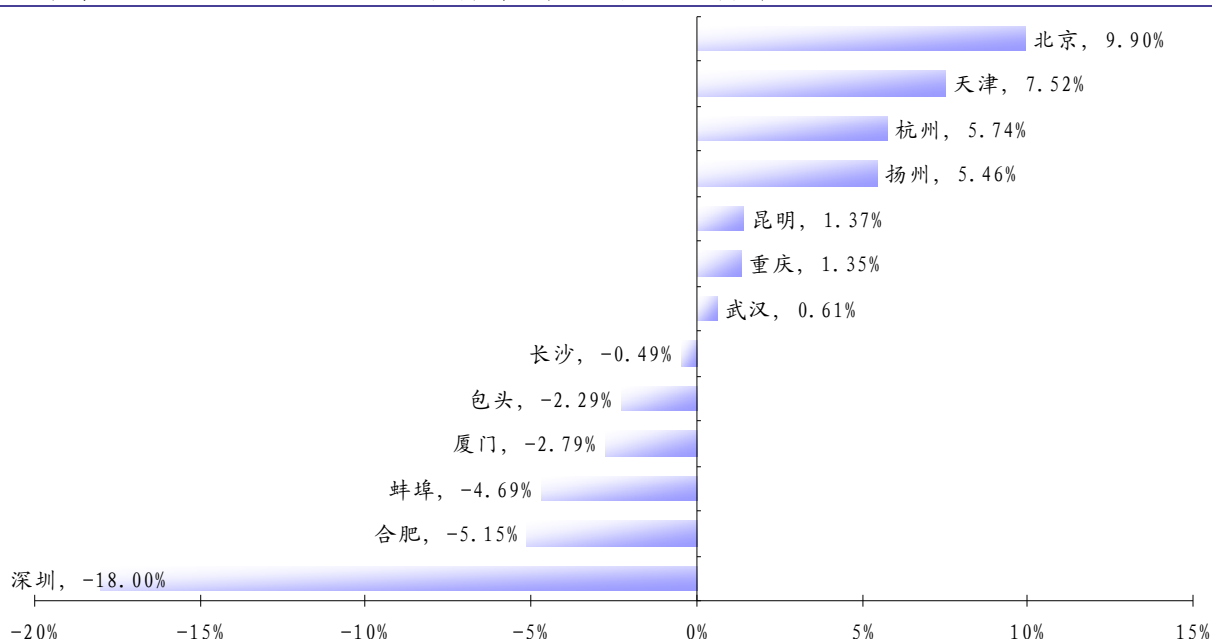
Figure 2 本周（2009.12.28-2010.01.03）主要城市商品房成交面积环比增长率



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周，福州商品房成交价格环比上涨 18.79%，位居涨幅第一，深圳商品房成交价格高位回落，环比下跌 18%，处于跌幅前列。

Figure 3 本周（2009.12.28-2010.01.03）主要城市商品房成交价格环比增长率



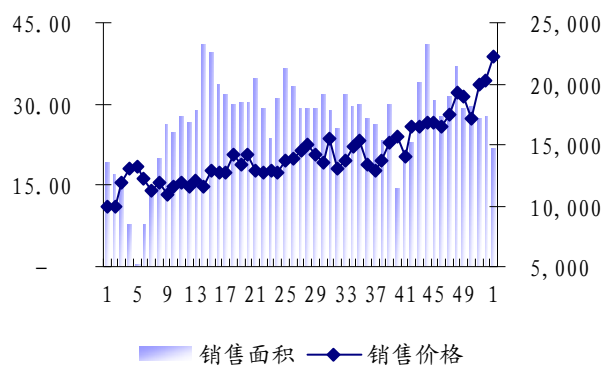
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周商品房成交价格量明显回落，一方面是受到元旦假期的影响，另一方面营业税优惠政策在 2009 年底到期，二手房交易量受到一定影响，从而对新房成交产生了一定的影响。

本周（2009.12.28-2010.01.03）一线城市商品房成交明显回落

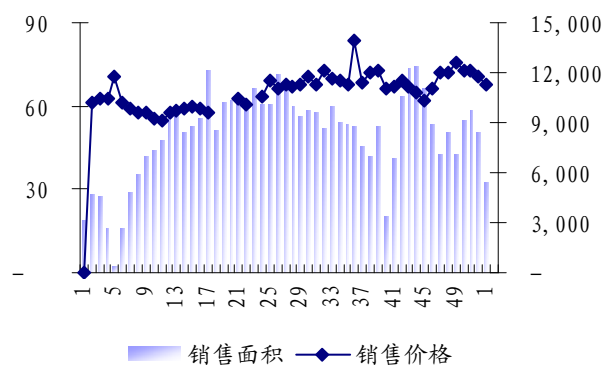
4 个一线城市中，深圳新建商品房成交量环比下跌 2.46%，广州新建商品房环比下跌 6.68%，北京新建商品房成交面积 26.67%，上海新建商品房成交面积环比下跌 35.95%。

Figure 4 2009 年以来北京市新建商品房成交情况



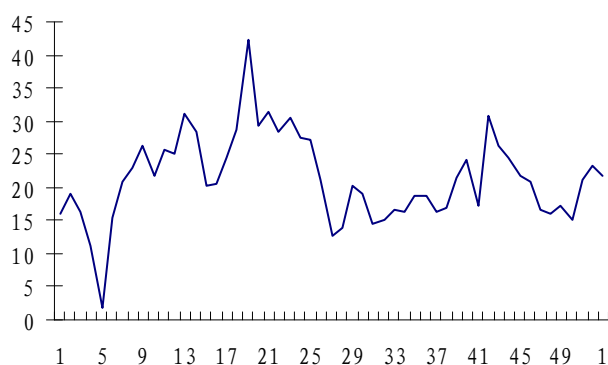
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 2009 年以来上海市新建商品房成交情况



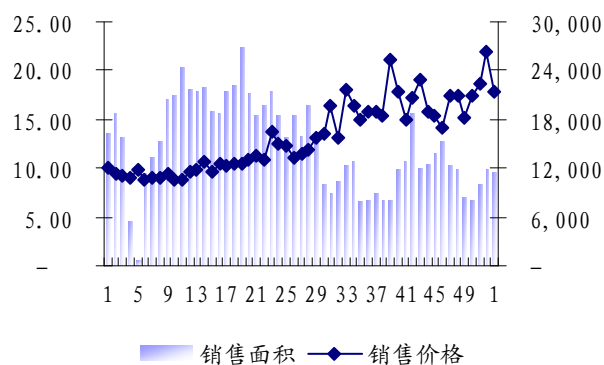
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

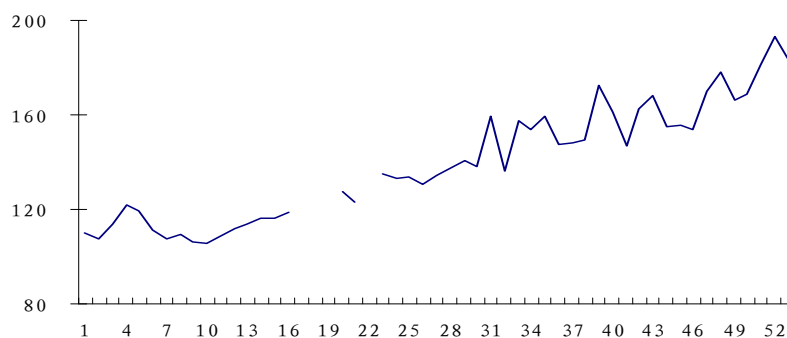
Figure 7 2009 年以来深圳市新建商品房成交情况



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周深圳商品房成交价格高位回落，环比下跌 18%，北京商品房成交价格则环比上周 9.90%。以 2 个一线城市（北京、深圳）为基础编制的一线城市商品房价格指数本周（12.21-12.27）环比回落 5.41%。¹

Figure 8 世纪证券一线城市商品房价格指数走势



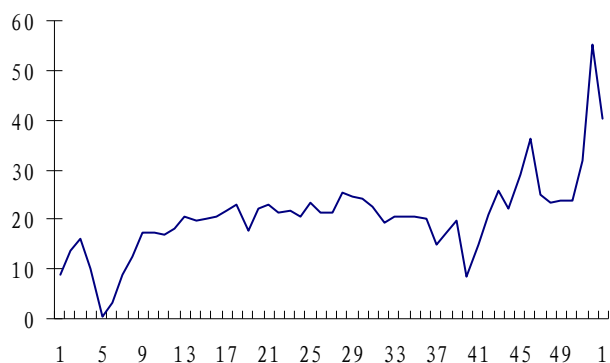
数据来源：世纪证券研究所

¹ 由于本周上海市商品房销售均价数据缺失，因此本周以北京、深圳两个城市成交价格为基准编制一线城市指数

本周（2009.12.21-2010.01.03）二线城市成交量回落，价格稳定

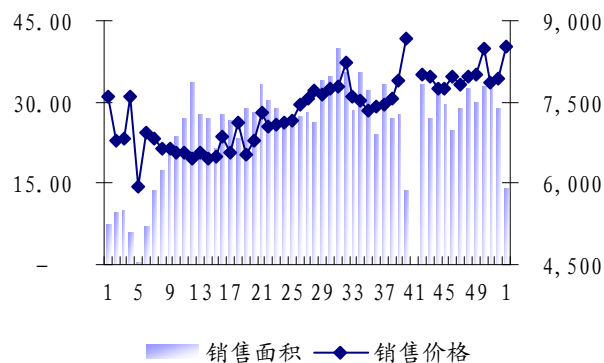
我们跟踪的 6 个二线城市中，天津新建商品房成交量本周大幅下跌 51.84%，杭州、南京本周新建商品房成交量环比跌幅超过 20%，6 个二线城市中只有成都上涨，环比涨幅 14.07%。

Figure 9 2009 年以来南京市商品房周成交面积



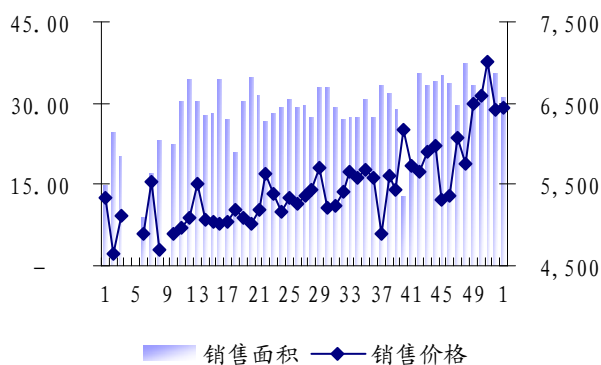
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 10 2009 年以来天津市商品房周成交数据



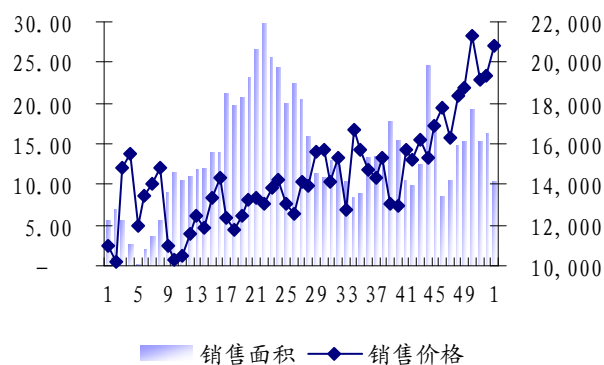
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 2009 年以来武汉市商品房周成交数据



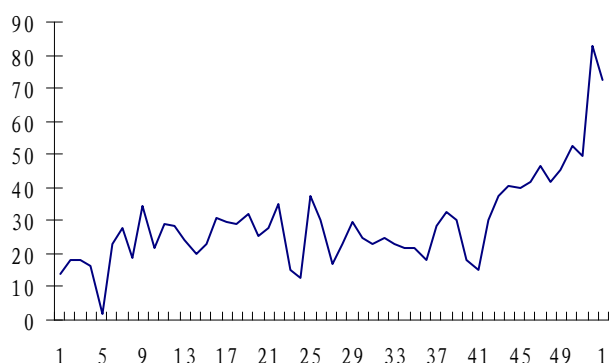
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 2009 年以来杭州市商品房周成交数据



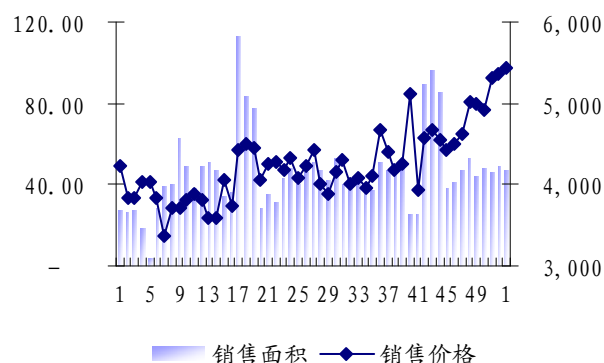
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

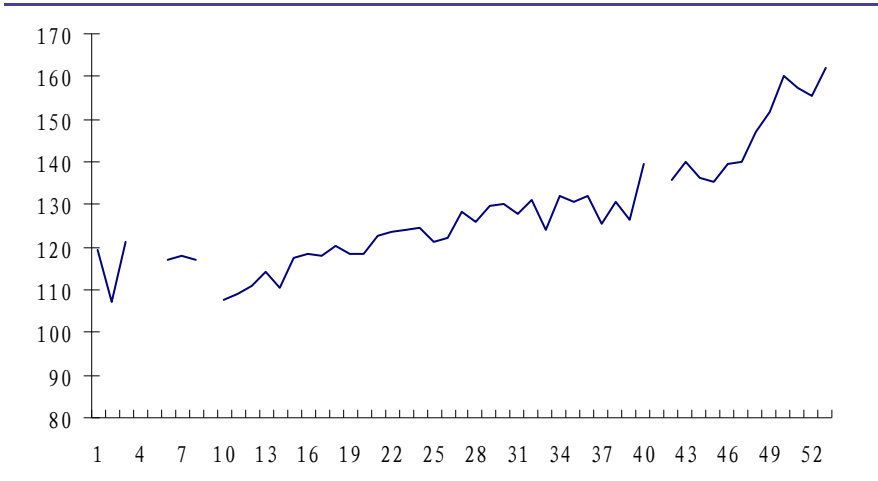
Figure 14 2009 年以来重庆市商品房周成交数据



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上涨 4.32%。

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

本周土地市场成交回落

受节日影响，重点城市土地交易量价齐跌，各大房企除了在北京等一线城市拿地较为频繁外，在二三线城市无多少“大手笔”。本周 20 个重点城市共推出土地 88 宗，环比减少 54%，推出土地面积 484 万平方米，环比减少 61%；成交土地 103 宗，环比增加 56%，成交土地面积 489 万平方米，环比减少 39%。

交易的冷清使得成交楼面均价下降较大。本周成交地块楼面均价 2068 元/平方米，环比下跌 43%，住宅用地楼面均价 2681 元/平方米，环比下跌 45%。

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	2	-33%	21	-5%	11	450%	85	372%	6404	-40%
天津	16	60%	120	-14%	1	-86%	10	-62%	1798	2%
上海	7	-46%	33	-68%	6	20%	36	13%	269	-98%
杭州	9	200%	24	243%	2	-88%	11	-74%	4336	-48%
宁波	22	267%	35	-	25	92%	36	89%	1054	-56%
南京	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
苏州	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
无锡	2	-93%	12	-92%	28	-	151	-	2142	-
厦门	4	-67%	13	-79%	3	-40%	3	-73%	2383	-61%
广州	0	-	0	-	1	0%	31	-88%	1364	-77%
深圳	0	-	0	-	3	200%	16	-73%	414	66%
佛山	0	-	0	-	2	0%	41	52%	2851	217%
南宁	2	-67%	6	-57%	0	-	0	-	0	-
成都	9	-74%	69	-45%	0	-	0	-	0	-
重庆	4	-20%	42	-59%	0	-	0	-	0	-
西安	0	-	0	-	13	-	43	-	491	-
武汉	11	-	109	-48%	0	-	0	-	0	-
长沙	0	-	0	-	7	600%	25	-84%	573	-17%
大连	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
沈阳	0	-	0	-	1	-	1	-	541	-

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.