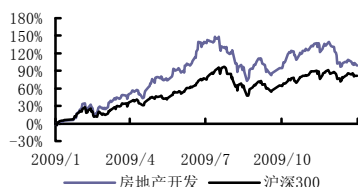


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 1 月 12 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	-13.94%	2.36%	99.13%
沪深 300	-2.60%	10.06%	81.51%

代码	名称	6m%	YTD%	评级
000002	万科 A	-29.50	48.44	买入
600048	保利地产	-29.32	68.40	买入
600208	新湖中宝	-35.06	103.96	买入
600823	世茂股份	-19.37	112.70	买入
000718	苏宁环球	-19.97	169.67	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

《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

《商品房成交周报第三期—假期及政策双重影响下成交回落》，2010.01

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。

节后第 1 周成交量继续回落

—商品房成交周报第四期（01.04-01.10）

评级： 强于大市

■ 本周主要城市商品房成交量继续下滑。本周监测的 31 个城市中，楼市成交面积环比上升的城市仅 8 个。在 9 个重点监测的城市中，武汉、天津成交面积环比分别上涨 21.91% 和 18.52%；成交面积环比下跌的 7 个重点城市中，成都跌幅最大，下跌 97.25%，南京和杭州紧随其后，环比下跌分别是 77.94% 和 61.22%，重庆、深圳和北京环比跌幅超过 10%，仅上海环比跌幅小于 5%。

■ 一线城市新建商品房成交量回落。4 个一线城市中，广州市成交量环比回落 66.10%，深圳和北京成交量环比分别回落 17.40% 和 15.69%，上海成交量小幅回落 3.36%。

■ 二线城市新建商品房成交量明显下滑。我们跟踪的 6 个二线城市中，成都新建商品房成交量本周大幅下跌达到 97.25%，杭州、南京本周新建商品房成交量环比跌幅超过 50%，6 个二线城市中武汉、天津成交量环比分别上涨 21.91、18.52%。

■ 成交价格小幅下跌。以 3 个一线城市（北京、上海、深圳）为基础编制的一线城市商品房价格指数本周环比回落 5.41%。6 个主要二线城市（天津、杭州、重庆、南京、成都、武汉）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 4.30%。

■ 本周土地市场成交回落。20 个重点城市共推出土地 136 宗，环比增加 55%，推出土地面积 613 万平方米，环比增加 27%；成交土地 39 宗，环比减少 62%，成交土地面积 215 万平方米，环比减少 56%。

■ 国务院出台促进房地产平稳健康发展的通知，短期将会对房地产市场成交量产生一定的不利影响。国务院颁布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，出台一系列房地产调整政策，短期将对房地产市场成交量产生一定的影响，同时影响房地产股在二级市场的表现。

本周（01.04-01.10）主要城市商品房成交继续回落

本周监测的 31 个城市中，楼市成交面积环比上升的城市仅 8 个。在 9 个重点监测的城市中，武汉、天津成交面积环比分别上涨 21.91% 和 18.52%；成交面积环比下跌的 7 个重点城市中，成都跌幅最大，下跌 97.25%，南京和杭州紧随其后，环比下跌分别是 77.94% 和 61.22%，重庆、深圳和北京环比跌幅超过 10%，仅上海环比跌幅小于 5%。

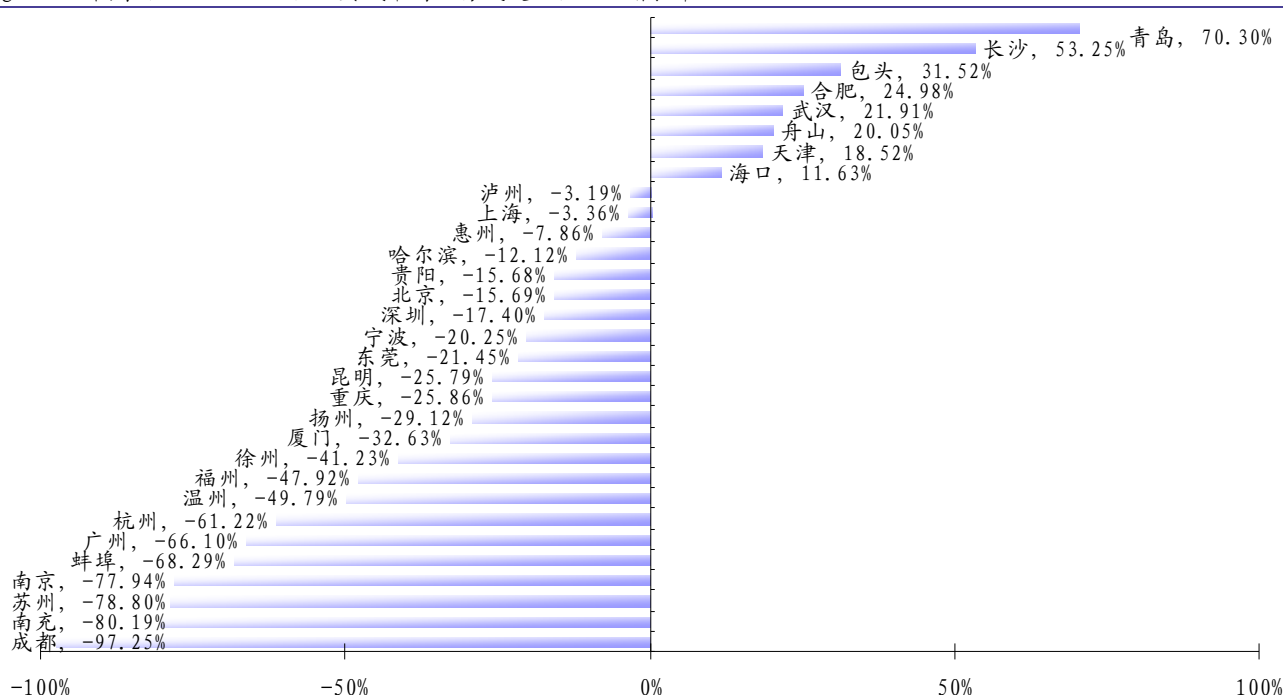
Figure 1 主要城市本周（01.04-01.10）商品房成交情况

城市	可售套数	可售面积	成交套数	成交面积(万平方米)	环比	成交均价	环比
北京	11,880	196	2,445	27.56	-15.69%	19,600	-11.71%
上海	33,868	484	3,047	31.25	-3.36%	13,593	
天津			2,330	23.40	18.52%	8,854	2.19%
重庆	100,909	1,065	3,495	35.17	-25.86%	5,375	-1.22%
深圳	33,682	383	818	7.93	-17.40%	21,351	-0.66%
广州			631	7.40	-66.10%		
杭州	11,880	196	317	4.00	-61.22%	19,087	-6.83%
南京	23,918	288	922	8.86	-77.94%		
武汉			3,926	37.60	21.91%	5,863	-9.09%
成都			-	6.16	-97.25%		
苏州	16,883	235	498	5.57	-78.80%	9,054	1.23%
青岛	45,786	474	1,985	19.06	70.30%		
宁波	82,257	543	1,146	8.22	-20.25%	11,908	6.10%
厦门	14,042	179	264	3.44	-32.63%	12,764	8.37%
福州	12,412	154	352	4.26	-47.92%	11,479	14.41%
东莞	71,368		761	7.60	-21.45%		
济南			399				
长沙			4,215	44.51	53.25%	4,690	1.62%
合肥			3,510	32.31	24.98%	5,333	5.00%
哈尔滨	92,546	1,025	798	9.04	-12.12%		
海口	34,258		780	8.40	11.63%		
徐州			890	9.63	-41.23%		
舟山			146	2.14	20.05%		
扬州			314	3.83	-29.12%	5,794	0.28%
温州			266	3.33	-49.79%		
贵阳			835	9.73	-15.68%		
昆明			1,546	12.65	-25.79%	4,865	5.67%
包头			814	9.20	31.52%	3,938	11.40%
蚌埠			136	1.20	-68.29%	6,075	57.60%
惠州			578	5.94	-7.86%		
泸州			303	3.23	-3.19%		
南充	18,199	158	307	2.61	-80.19%		

数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周青岛和长沙商品房成交面积上涨超过 50%，成都商品房成交面积环比下降 97.25%，处于跌幅前列，南京、苏州、广州、杭州等重点城市商品房成交面积环比跌幅均超过了 50%。

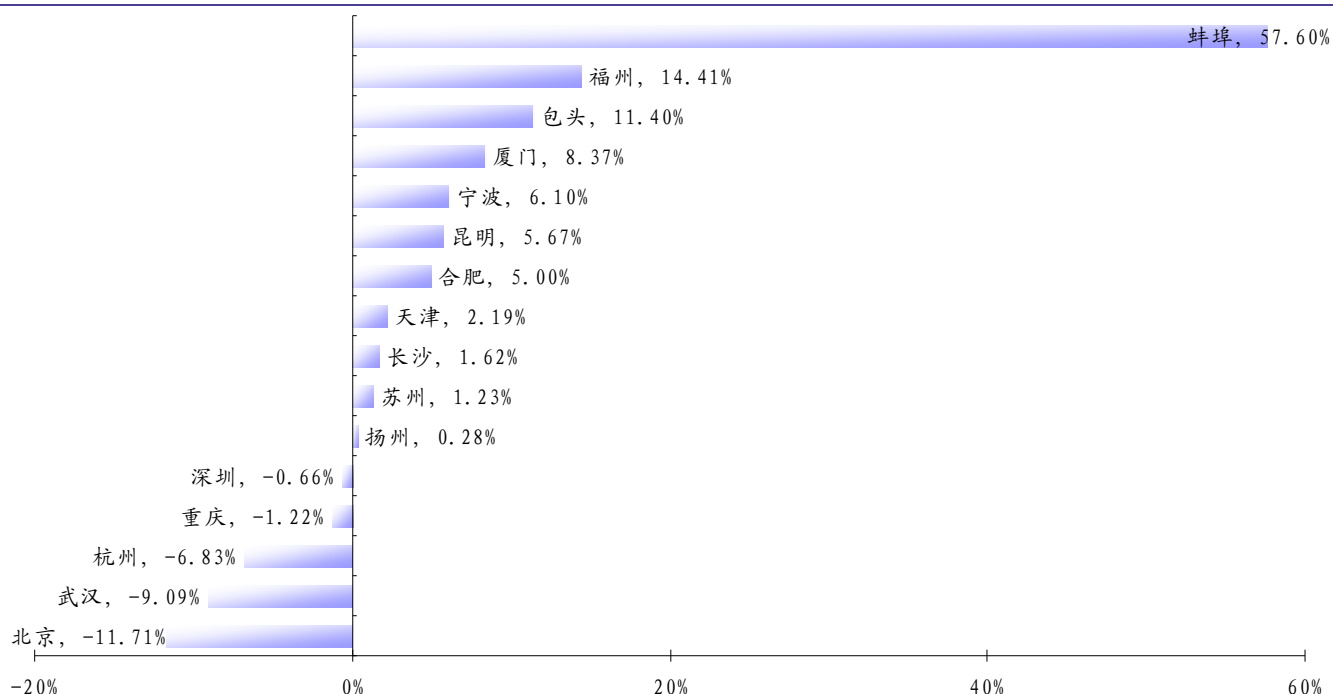
Figure 2 本周 (01.04-01.10) 主要城市商品房成交面积环比增长率



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周，蚌埠商品房成交价格环比上涨超过 50%，而北京、杭州、重庆、武汉等重点城市商品房成交价格高位回落，成交价格小幅下跌。

Figure 3 本周 (01.04-01.10) 主要城市商品房成交价格环比增长率



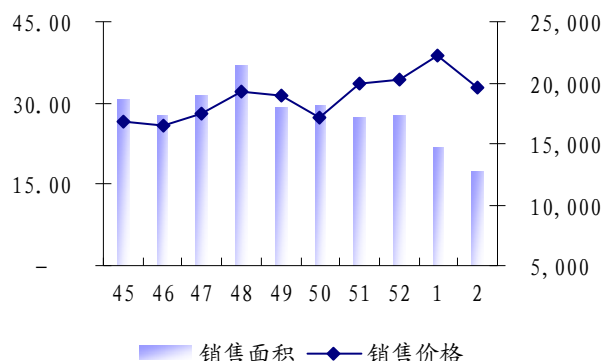
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

元旦假期后第一周，营业税优惠政策到期，同时对于房地产调节的政策不断出台，使得商品房市场的观望情绪严重，主要城市商品房成交面积继续萎缩。

本周 (01.04-01.10) 一线城市商品房成交继续回落

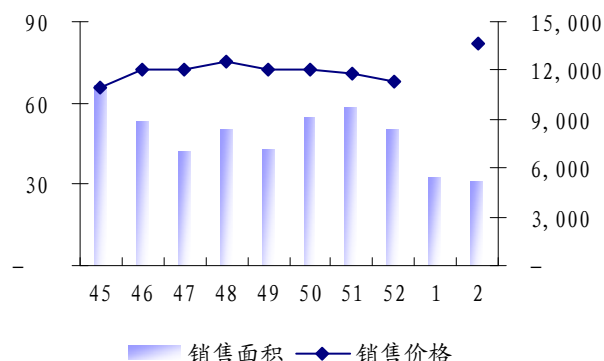
4 个一线城市中, 广州市成交量环比回落 66.10%, 深圳和北京成交量环比分别回落 17.40%和 15.69%, 上海成交量小幅回落 3.36%。

Figure 4 最近 10 周北京市新建商品房成交情况



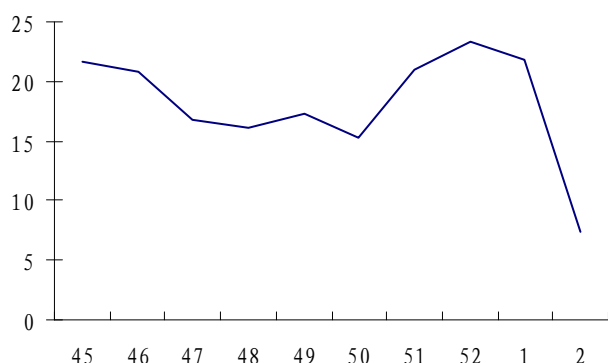
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 最近 10 周上海市新建商品房成交情况



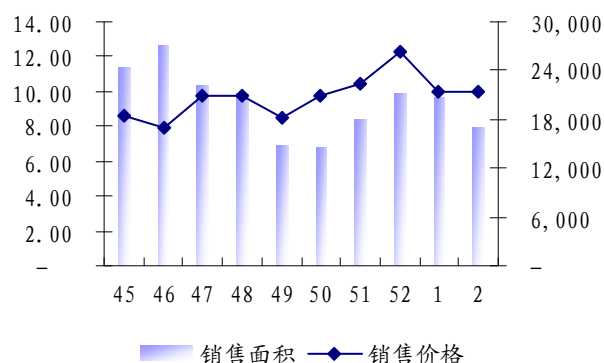
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 6 最近 10 周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

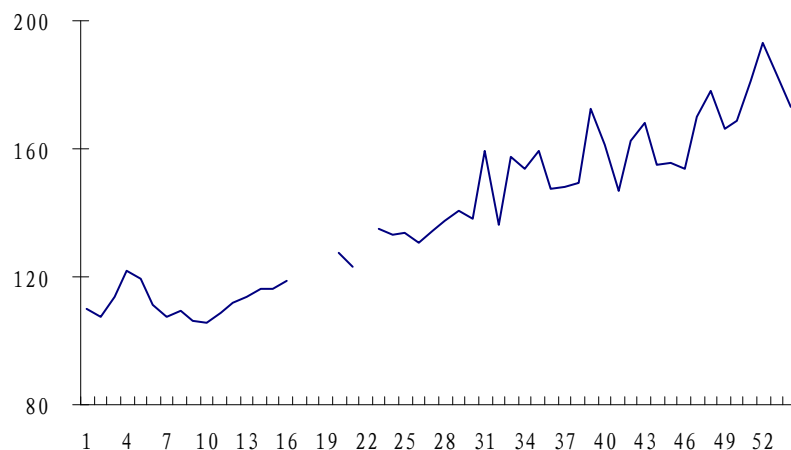
Figure 7 最近 10 周深圳市新建商品房成交情况



数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

本周北京市商品房成交价格为 19,600 元, 环比下跌 11.71%, 深圳市商品房成交价格则环比小幅下跌 0.66%, 以 3 个一线城市 (北京、上海、深圳) 为基础编制的一线城市商品房价格指数本周环比回落 5.41%。

Figure 8 世纪证券一线城市商品房价格指数走势

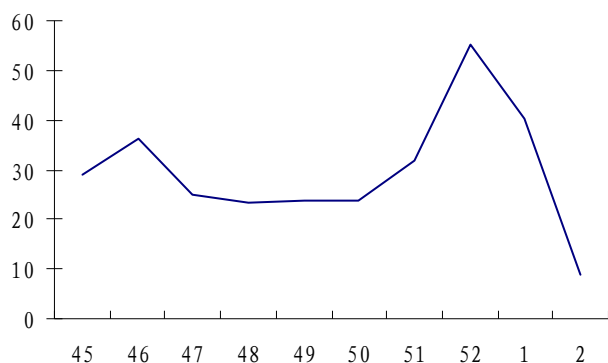


数据来源: 世纪证券研究所

本周（01.04-01.10）二线城市成交量明显回落

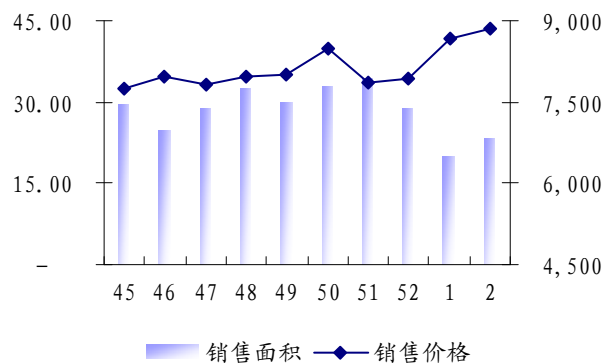
我们跟踪的 6 个二线城市中，成都新建商品房成交量本周大幅下跌达到 97.25%，杭州、南京本周新建商品房成交量环比跌幅超过 50%，6 个二线城市中武汉、天津成交量环比分别上涨 21.91%、18.52%。

Figure 9 最近 10 周南京市商品房周成交面积



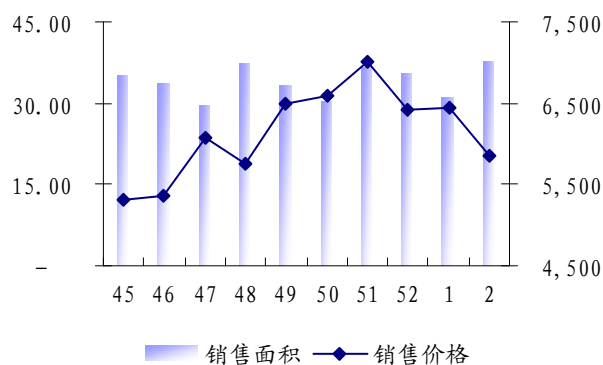
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 10 最近 10 周天津市商品房周成交数据



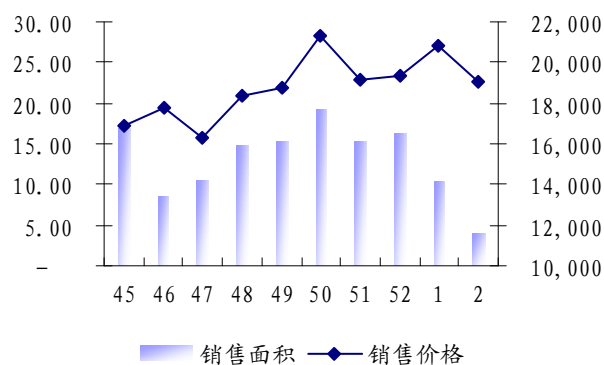
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 最近 10 周武汉市商品房周成交数据



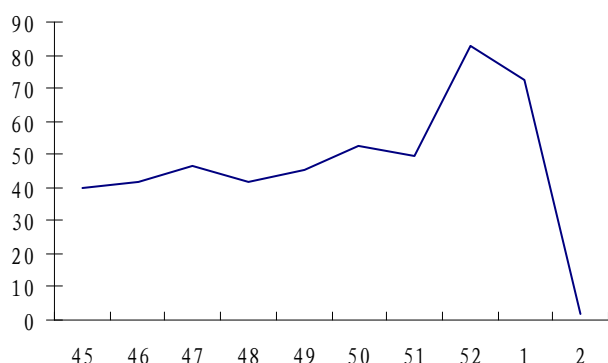
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 最近 10 周杭州市商品房周成交数据



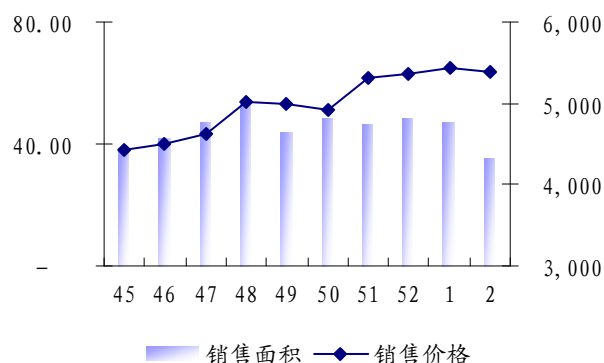
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 13 最近 10 周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

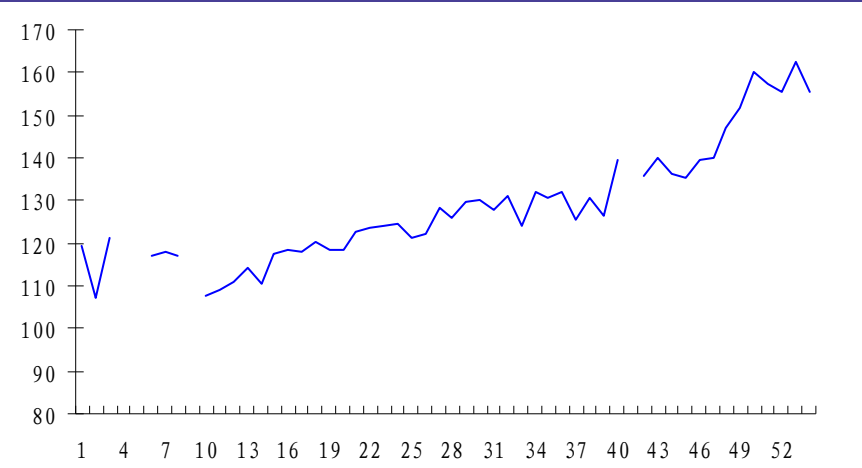
Figure 14 最近 10 周重庆市商品房周成交数据



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小幅回落，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 4.30%。

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

2010 年第一周，全国土地市场推出量明显增加，成交量下跌。20 个重点城市共推出土地 136 宗，环比增加 55%，推出土地面积 613 万平方米，环比增加 27%；成交土地 39 宗，环比减少 62%，成交土地面积 215 万平方米，环比减少 56%。

成交地块楼面均价大幅回升，本周达 3587 元/平方米，环比上涨 73%，住宅用地楼面均价 4857 元/平方米，环比上涨 81%。成交地块楼面均价明显回升主要是由于部分住宅用地高价成交，拉升了成交均价。

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	17	7.50	84.00	3.01	1	-0.91	10.00	-0.88	8,016	0.25
天津	15	-0.06	157.00	0.30	-	-	-	-	-	-
上海	8	0.14	12.00	-0.63	13	1.17	95.00	1.63	5,760	-
杭州	3	-0.67	3.00	-0.87	5	1.50	13.00	0.18	5,015	0.16
宁波	27	0.23	70.00	1.01	6	-	25.00	-	261	-
南京	6	-	9.00	-	4	-	18.00	-	3,809	-
苏州	1	-	0.30	-	-	-	-	-	-	-
无锡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州	1	-	2.00	-	-	-	-	-	-	-
深圳	9	-	26.00	-	-	-	-	-	-	-
佛山	-	-	-	-	1	-0.50	11.00	-0.73	839	-0.71
南宁	4	1.00	9.00	0.54	1	-	4.00	-	384	-
成都	13	0.44	38.00	-0.45	8	-	39.00	-	1,124	-
重庆	9	1.25	61.00	0.46	-	-	-	-	-	-
西安	3	-	21.00	-	-	-	-	-	-	-
武汉	2	-0.82	9.00	-0.91	-	-	-	-	-	-
长沙	7	-	25.00	-	-	-	-	-	-	-
大连	11	-	86.00	-	-	-	-	-	-	-
沈阳	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.