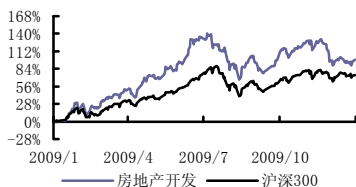


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 1 月 19 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	1.66%	-0.58%	100.76%
沪深 300	3.21%	7.99%	75.89%

代码	名称	6m%	YTD%	评级
000002	万科 A	-27.51	46.49	买入
600048	保利地产	-25.45	66.81	买入
600208	新湖中宝	-31.46	104.14	买入
600823	世茂股份	-13.31	108.45	买入
000718	苏宁环球	-19.23	168.61	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

《商品房成交周报第四期—本周成交量继续回落》，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。

成交量普遍上涨，成交价格回落

—商品房成交周报第 5 期（01.11-01.17）

评级： 强于大市

- **本周主要城市商品房成交量普遍回升。**本周监测的 32 个城市中，楼市成交面积环比上升的城市达到 20 个。其中，涨幅最大的是广州，环比上涨 372.43%，在成交面积环比下跌的 11 个城市中，贵阳环比跌幅最大，达到 25.32%。
- **一线城市新建商品房成交量回升。**4 个一线城市中，广州商品房成交面积环比大幅增长 372.43%，深圳和上海商品房成交面积环比分别增长 9.55% 和 3.45%，北京商品房成交面积环比回落 23.70%。
- **二线城市新建商品房成交量回升。**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上涨达到 75.05%，杭州本周新建商品房成交量环比上涨 45.89%，6 个二线城市中只有天津、南京成交量环比分别下跌 12.14 和 5.86%。
- **成交价格明显回落。**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 2.46%。以 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 11.19%。
- **本周土地市场成交回升。**本周监测的 20 个重点城市共推出土地 139 宗，环比增加 2%，推出土地面积 746 万平方米，环比增加 22%；成交土地 65 宗，环比增加 67%，成交土地面积 335 万平方米，环比增加 56%。
- **维持房地产行业“强于大市”的投资评级，关注年报行情。**在经历了一系列利空的持续打击以后，房地产股估值水平明显降低，而 2009 年房地产市场回升将很大程度上锁定房地产企业 2009 和 2010 年业绩高增长，投资者近期可以关注年报披露业绩增长超预期带来的投资机会。
- **风险提示。**不排除紧缩性的货币政策以及其他对房地产市场产生较大影响的政策出台的可能，投资者重点关注政策风险。

本周（01.11-01.17）主要城市商品房成交继续回落

本周监测的 32 个城市中，楼市成交面积环比上升的城市达到 20 个。其中，涨幅最大的是广州，环比上涨 372.43%，在成交面积环比下跌的 11 个城市中，贵阳环比跌幅最大，达到 25.32%。

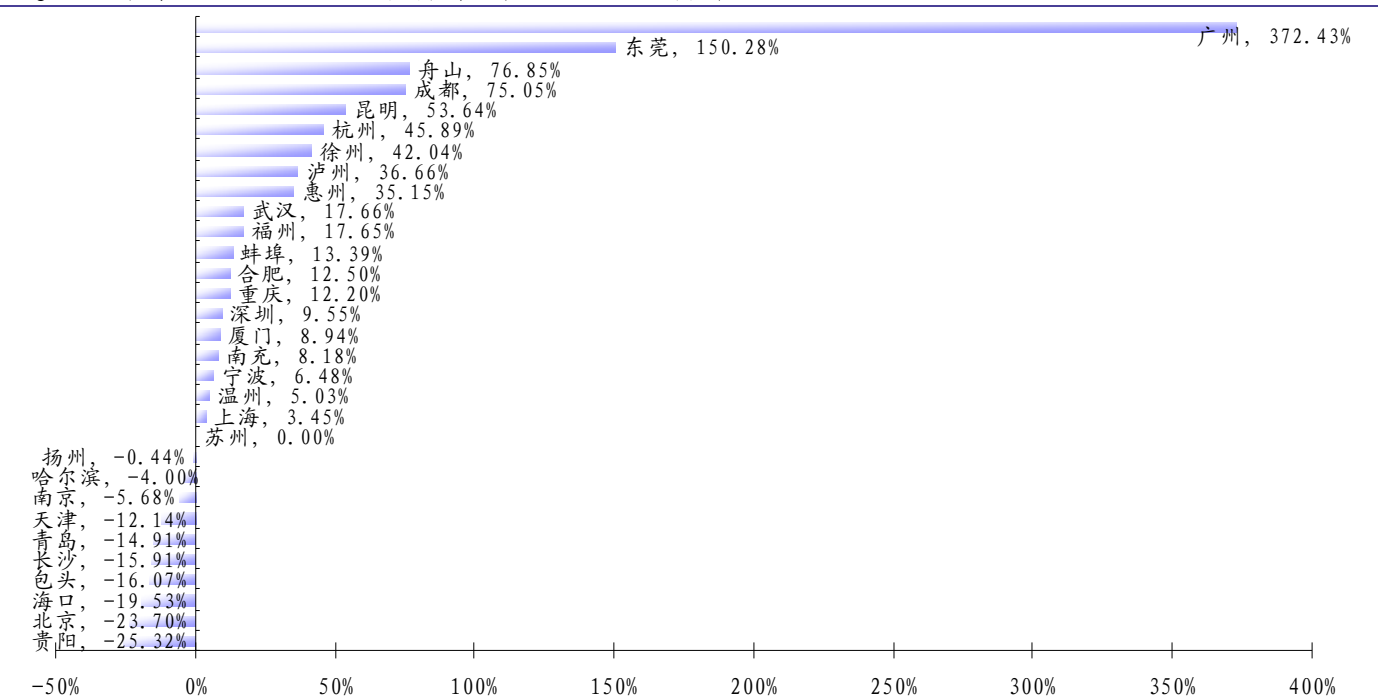
Figure 1 主要城市本周（01.11-01.17）商品房成交情况

城市	可售套数	可售面积	成交套数	成交面积	环比	成交均价	环比
北京	92,094	1,237	1,747	21.03	-23.70%	19,370	-1.17%
上海	34,312	486	3,004	32.33	3.45%	12,158	-10.56%
天津			2,054	20.56	-12.14%	8,593	-2.95%
重庆	101,905	1,070	3,641	39.46	12.20%	4,761	-11.42%
深圳	33,606	371	914	8.69	9.55%	21,828	2.24%
广州	30,956	393	3,013	34.96	372.43%		
杭州	11,666	154	517	5.84	45.89%	15,418	-19.22%
南京	24,034	289	793	8.36	-5.68%		
武汉			4,390	44.24	17.66%	5,354	-8.67%
成都				10.78	75.05%		
苏州	16,658	232	533	5.57	0.00%	8,258	-8.79%
青岛	34,323	486	1,641	16.22	-14.91%		
宁波	81,960	540	1,001	8.75	6.48%	10,898	-8.48%
厦门	14,814	186	285	3.74	8.94%	13,244	3.76%
福州	12,112	150	347	5.01	17.65%	9,015	-21.47%
东莞	71,993		1,650	19.03	150.28%		
济南			379				
长沙			3,658	37.43	-15.91%	4,672	-0.38%
合肥			3,955	36.35	12.50%	5,264	-1.29%
哈尔滨	94,539	1,040	846	8.67	-4.00%		
海口	44,195		598	6.76	-19.53%		
徐州			1,292	13.69	42.04%		
舟山			450	4.26	76.85%		
扬州			316	3.81	-0.44%	5,976	3.14%
温州			218	3.50	5.03%		
贵阳			599	7.27	-25.32%		
昆明			2,189	19.44	53.64%	5,691	16.98%
包头			658	7.72	-16.07%	3,917	-0.52%
蚌埠			123	1.36	13.39%	4,166	-31.42%
惠州	7,162	99	678	8.03	35.15%		
泸州			406	4.42	36.66%		
南充	17,880	155	330	2.83	8.18%		

数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

在 10 个重点监测的城市中，广州成交面积环比大幅上涨 372.43%，成都、杭州成交面积环比分别上涨 75.05%和 45.89%；成交面积环比下跌的 3 个重点城市中，北京跌幅最大，下跌 23.70%，天津和南京次之，环比分别下跌 12.14%和 5.68%。

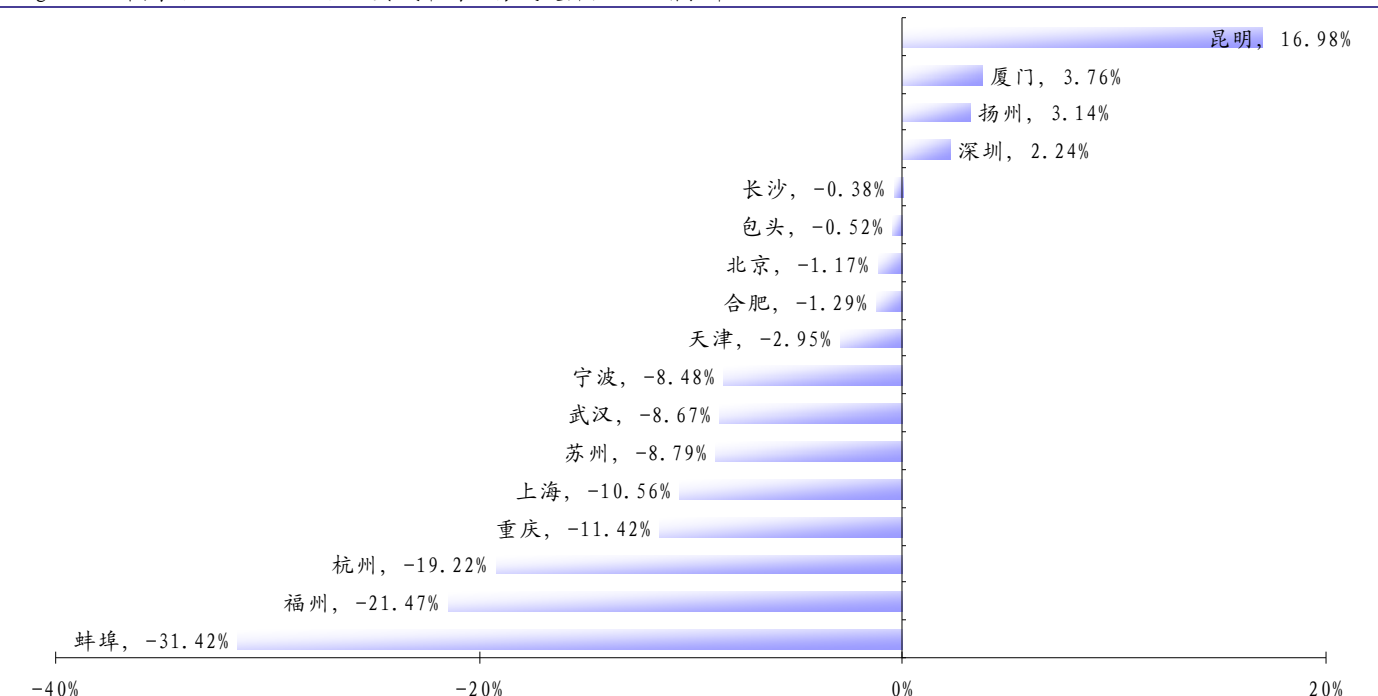
Figure 2 本周 (01.11-01.17) 主要城市商品房成交面积环比增长率



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周，主要城市商品房成交价格有所回落，昆明商品房成交价格环比上涨 16.98%，深圳小幅上涨 2.24%，蚌埠商品房成交价格环比下跌 31.47%，杭州、重庆、上海成交价格环比跌幅也超过 10%。

Figure 3 本周 (01.11-01.17) 主要城市商品房成交价格环比增长率

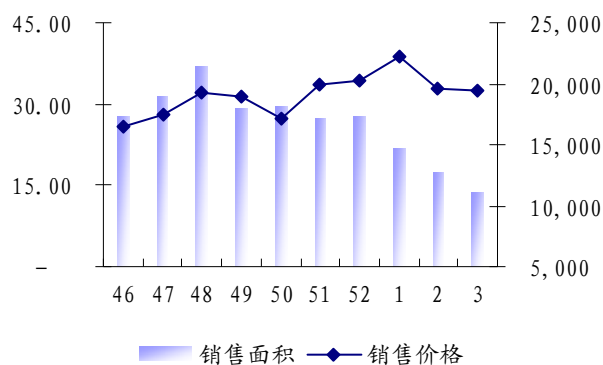


数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周 (01.11-01.17) 一线城市商品房成交回升

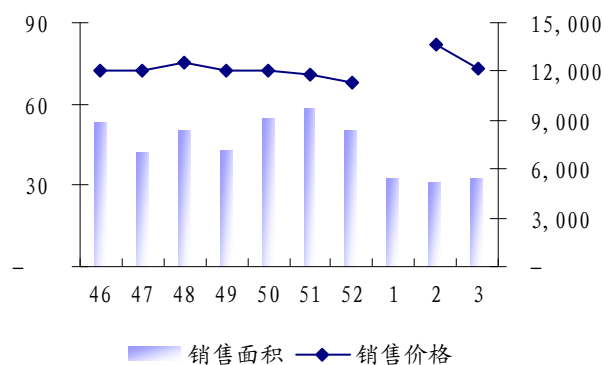
4 个一线城市中, 广州商品房成交面积环比大幅增长 372.43%, 深圳和上海商品房成交面积环比分别增长 9.55%和 3.45%, 北京商品房成交面积环比回落 23.70%。

Figure 4 最近 10 周北京市新建商品房成交情况



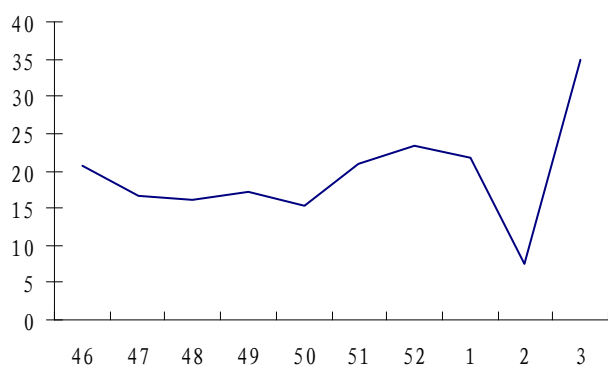
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 最近 10 周上海市新建商品房成交情况



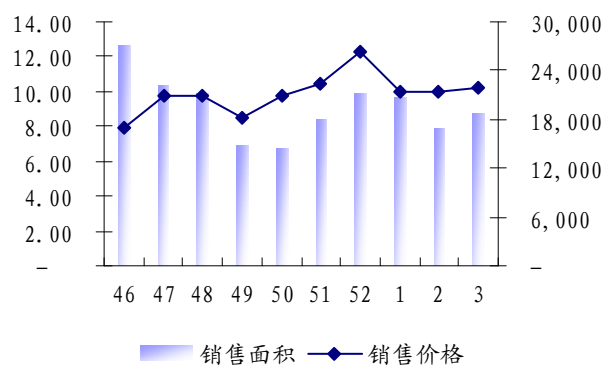
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

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

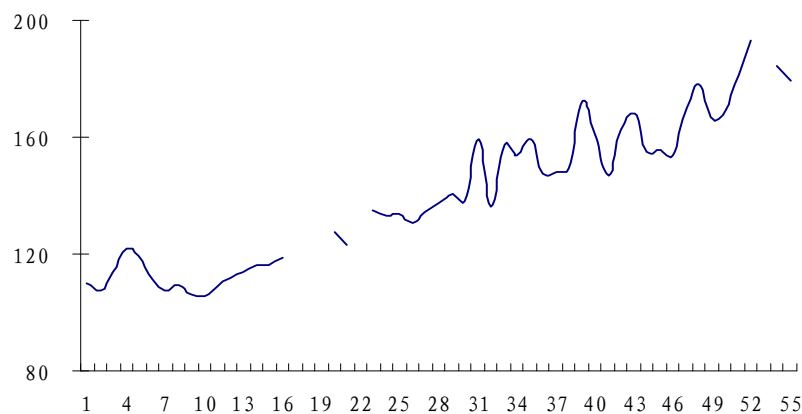
Figure 7 最近 10 周深圳市新建商品房成交情况



数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

本周深圳市商品房平均成交价格环比上涨 2.24%, 北京和上海商品房成交价格则有所回落, 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 2.46%。

Figure 8 世纪证券一线城市商品房价格指数走势

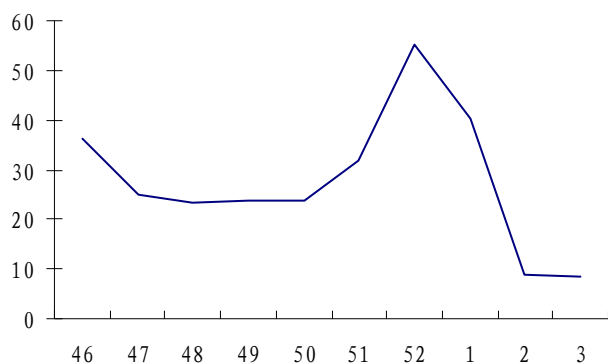


数据来源: 世纪证券研究所

本周（01.11-01.17）二线城市成交量回升

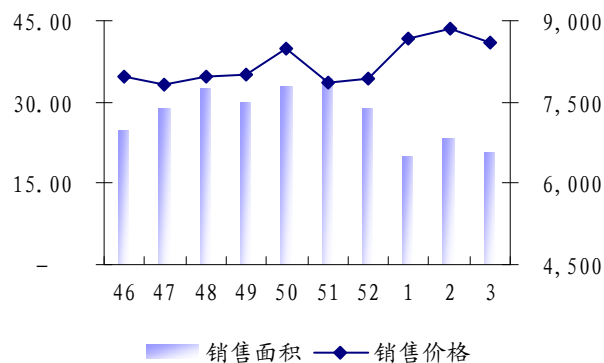
我们跟踪的 6 个二线城市中，成都新建商品房成交量本周大幅上涨达到 75.05%，杭州本周新建商品房成交量环比上涨 45.89%，6 个二线城市中只有天津、南京成交量环比分别下跌 12.14 和 5.86%。

Figure 9 最近 10 周南京市商品房周成交面积



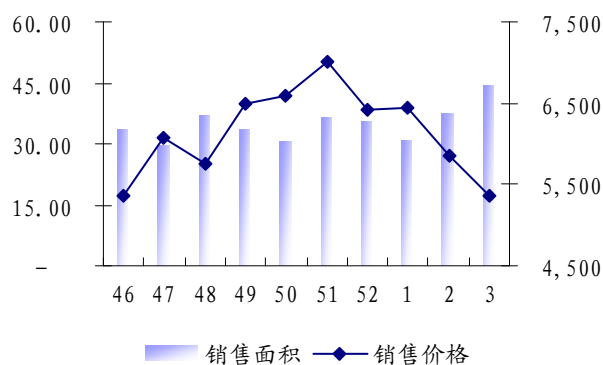
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 10 最近 10 周天津市商品房周成交数据



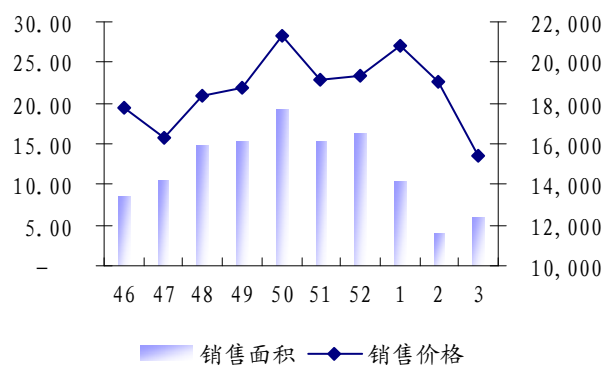
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 最近 10 周武汉市商品房周成交数据



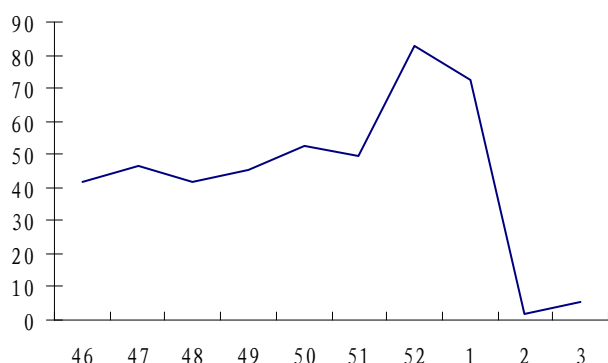
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 最近 10 周杭州市商品房周成交数据



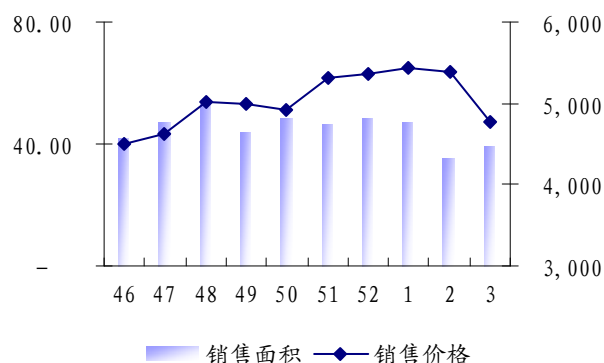
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

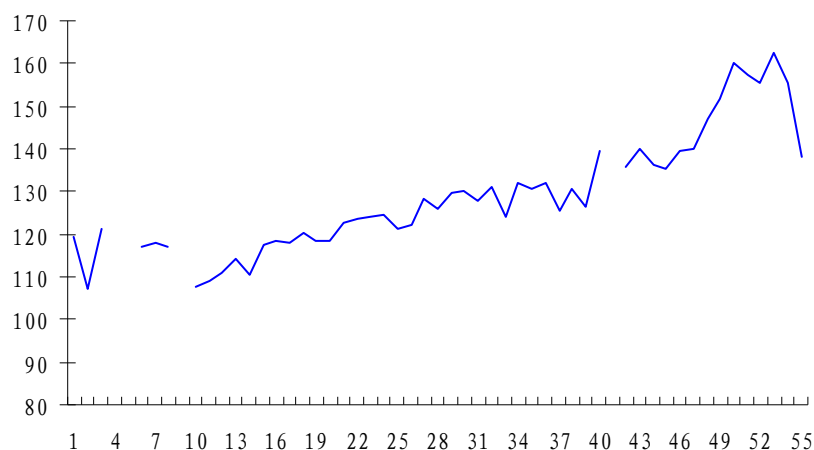
Figure 14 最近 10 周重庆市商品房周成交数据



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，由于杭州本周商品房成交价格大幅回落，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 11.19%。

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升

本周监测的 20 个重点城市共推出土地 139 宗，环比增加 2%，推出土地面积 746 万平方米，环比增加 22%；成交土地 65 宗，环比增加 67%，成交土地面积 335 万平方米，环比增加 56%。

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	-82%	53	-37%	3	200%	23	130%	5,627	-30%
天津	7	-53%	106	-32%	11	-	145	-	1,249	-
上海	16	100%	84	600%	7	-46%	8	-92%	206	-96%
杭州	8	167%	14	367%	9	80%	22	69%	1,152	-77%
宁波	14	-48%	36	-49%	13	117%	11	-56%	1,259	382%
南京	5	-17%	5	-44%	0	-	-	-	-	-
苏州	12	-	37	-	0	-	-	-	-	-
无锡	16	-	43	-	2	-	12	-	534	-
厦门	6	-	33	-	1	-	10	-	421	-
广州	0	-	-	-	1	-	2	-	240	-
深圳	5	-44%	9	-65%	5	-	15	-	255	-
佛山	5	-	11	-	0	-	-	-	-	-
南宁	2	-50%	27	200%	3	200%	7	75%	278	-28%
成都	0	-	-	-	0	-	-	-	-	-
重庆	10	11%	26	-57%	0	-	-	-	-	-
西安	4	33%	12	-43%	0	-	-	-	-	-
武汉	17	750%	144	-	0	-	-	-	-	-
长沙	0	-	-	-	0	-	-	-	-	-
大连	4	-64%	19	-78%	10	-	80	-	2,783	-
沈阳	5	-	87	-	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.