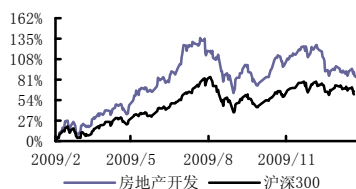


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 1 月 26 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	-5.11%	-13.85%	84.99%
沪深 300	-2.83%	-2.50%	63.72%

代码	名称	6m%	YTD%	评级
000002	万科 A	-33.15	35.86	买入
600048	保利地产	-31.49	57.79	买入
600208	新湖中宝	-39.81	93.13	买入
600823	世茂股份	-15.61	85.08	买入
000718	苏宁环球	-28.41	138.80	买入
000402	金融街	-32.56	39.18	增持
600376	首开股份	-30.93	130.82	增持
002244	滨江集团	-22.14	92.63	增持
000024	招商地产	-36.44	47.96	增持
600895	张江高科	-25.95	2.94	增持
002146	荣盛发展	-1.93	189.62	增持
600266	北京城建	-26.73	99.97	增持

相关报告

《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

《商品房成交周报第五期—成交量普遍上涨，成交价格回落》，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。

成交量普遍回落，海南成交面积飙升

—商品房成交周报第 6 期（01.18-01.24）

评级： 强于大市

- **本周主要城市商品房成交量普遍回落。**本周监测的 33 个城市中，10 个城市楼市成交面积环比上升，不到总城市的 1/3。其中，涨幅最大的是海口，环比上涨 107.77%，广州环比跌幅最大，达到 54.80%。
- **一线城市新建商品房成交量下滑。**4 个一线城市中，广州商品房成交面积环比大幅下降 54.80%，上海商品房成交面积环比下降 14.98%，北京（不包括政策性住房）商品房成交面积环比小幅上涨 3.78%，深圳环比上涨 11.72%，涨幅居前。
- **二线城市新建商品房成交量涨少跌多。**我们跟踪的 6 个二线城市中只有南京和成都新建商品房成交面积上涨，南京新建商品房成交量本周大幅上涨达到 59%，成都本周新建商品房成交量环比上涨 42.47%，武汉、天津、重庆、杭州跌幅均超过了 10%。
- **成交价格上涨。**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上涨 8.95%。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上涨 4.20%。
- **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 178 宗，环比增加 28%，推出土地面积 1175 万平方米，环比增加 58%；成交土地 133 宗，环比增加 105%，成交土地面积 550 万平方米，环比增加 64%。
- **紧缩性货币政策预期强烈，行业短期风险较大。**由于今年以来贷款增长速度大幅超过预期，央行出人意料的上调准备金率，12 月份 CPI 和 PPI 继续上涨，通货膨胀压力开始显现，央行紧缩性的货币政策可能早于我们之前预期，未来行业面临的政策风险有待进一步释放，短期由于加息预期和市场整体估值水平可能下移，房地产行业板块面临的风险较大。

本周（01.18-01.24）主要城市商品房成交普遍回落

本周监测的 33 个城市中，10 个城市楼市成交面积环比上升，不到总城市的 1/3。其中，涨幅最大的是海口，环比上涨 107.77%，广州环比跌幅最大，达到 54.80%。在 10 个重点监测的城市中，南京成交面积环比涨幅 59.00%，成交面积环比下跌的 6 个重点城市中，广州跌幅 54.80%。

Figure 1 主要城市本周（01.18-01.24）商品房成交情况

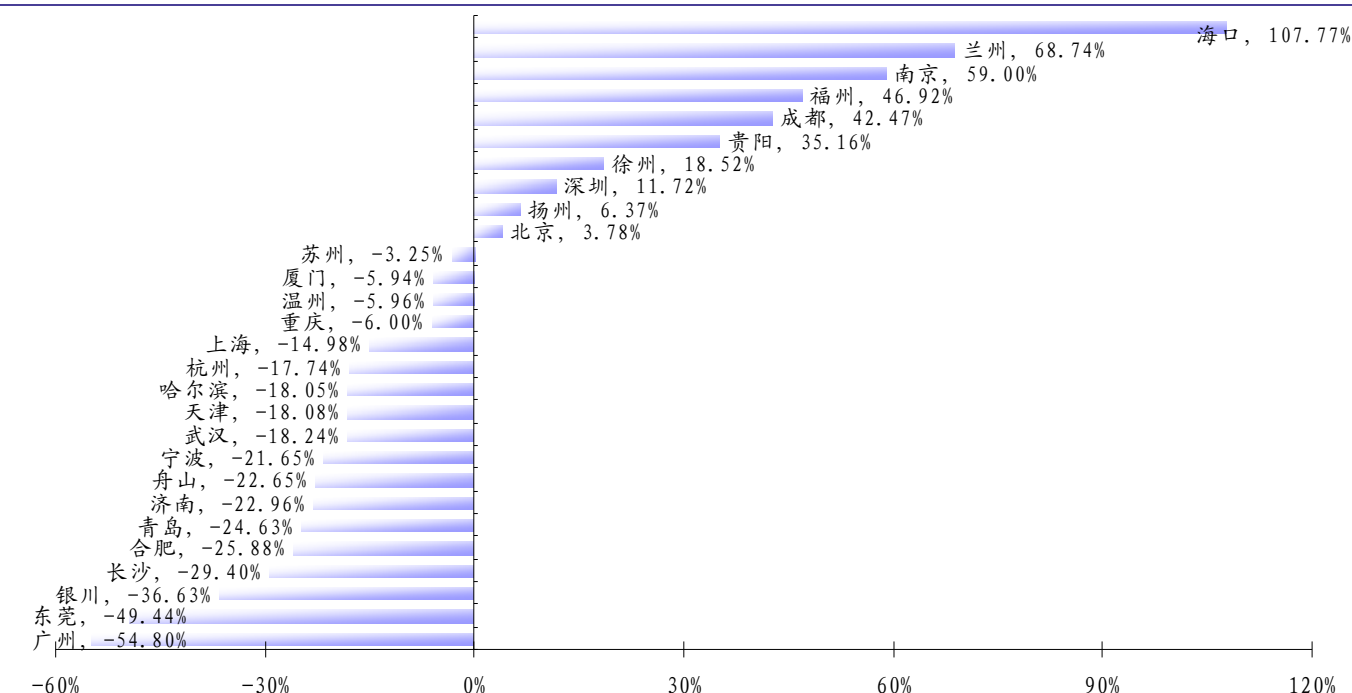
	可售套数	可售面积	成交套数	成交面积	环比	成交均价	环比
北京	93,044	1,244.95	3,083	31.77	51.09%		
北京(不含政策性住房)			1,687	20.54	3.78%	20,400	5.32%
上海	34,514	486.93	2,569	27.49	-14.98%	12,709	4.53%
天津			1,649	16.84	-18.08%	8,901	3.59%
重庆	101,836	1,071.65	3,716	37.10	-6.00%	4,739	-0.45%
深圳	33,762	373.48	1,061	9.70	11.72%	25,159	15.26%
广州	29,990	383.93	1,419	15.80	-54.80%		
杭州	11,571	193.93	440	4.80	-17.74%	16,404	6.40%
南京	23,578	283.90	1,336	13.29	59.00%		
武汉			4,038	36.17	-18.24%	5,772	7.80%
成都				15.37	42.47%		
苏州	17,247	240.62	529	5.39	-3.25%	7,741	-6.27%
青岛	47,214	485.19	1,232	12.22	-24.63%		
宁波	84,627	569.82	935	6.85	-21.65%	11,377	4.39%
厦门	14,077	178.80	295	3.52	-5.94%	11,669	-11.89%
福州	12,008	153.31	692	7.37	46.92%	10,963	21.62%
东莞	72,743		894	9.62	-49.44%		
济南			292	0.03	-22.96%		
长沙			2,459	26.43	-29.40%	4,737	1.40%
合肥			2,996	26.94	-25.88%	5,644	7.21%
哈尔滨	94,530	1,044.29	672	7.11	-18.05%		
海口	43,649		1,117	14.05	107.77%		
徐州			1,446	16.22	18.52%		
舟山			301	3.30	-22.65%		
扬州			380	4.05	6.37%	6,264	8.12%
温州			209	3.29	-5.96%		
兰州			376	3.79	68.74%	4,743	-9.26%
银川			387	4.56	-36.63%	4,752	-6.46%
贵阳			825	9.82	35.16%		
昆明			2,569	18.75	-3.50%	5,144	-9.61%
包头			428	5.18	-32.96%	4,068	3.85%
蚌埠			99	0.96	-29.53%	4,692	12.64%
惠州	6,833	96.53	566	5.88	-26.82%		
泸州			224	2.42	-45.18%		
南充	17,609	155.17	280	2.55	-9.66%		

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，南京成交面积环比上涨 59.00%，成都、深圳成交面积环比分别上涨 42.47%和 11.72%；成交面积环比下跌的 6 个重点城市中，广州跌幅最大，下跌 54.80%，武汉、天津和上海环比跌幅也都超过了 10%。

非重点城市中，由于海南房地产市场迅速升温，海口商品房成交量大幅增长 107.77%。

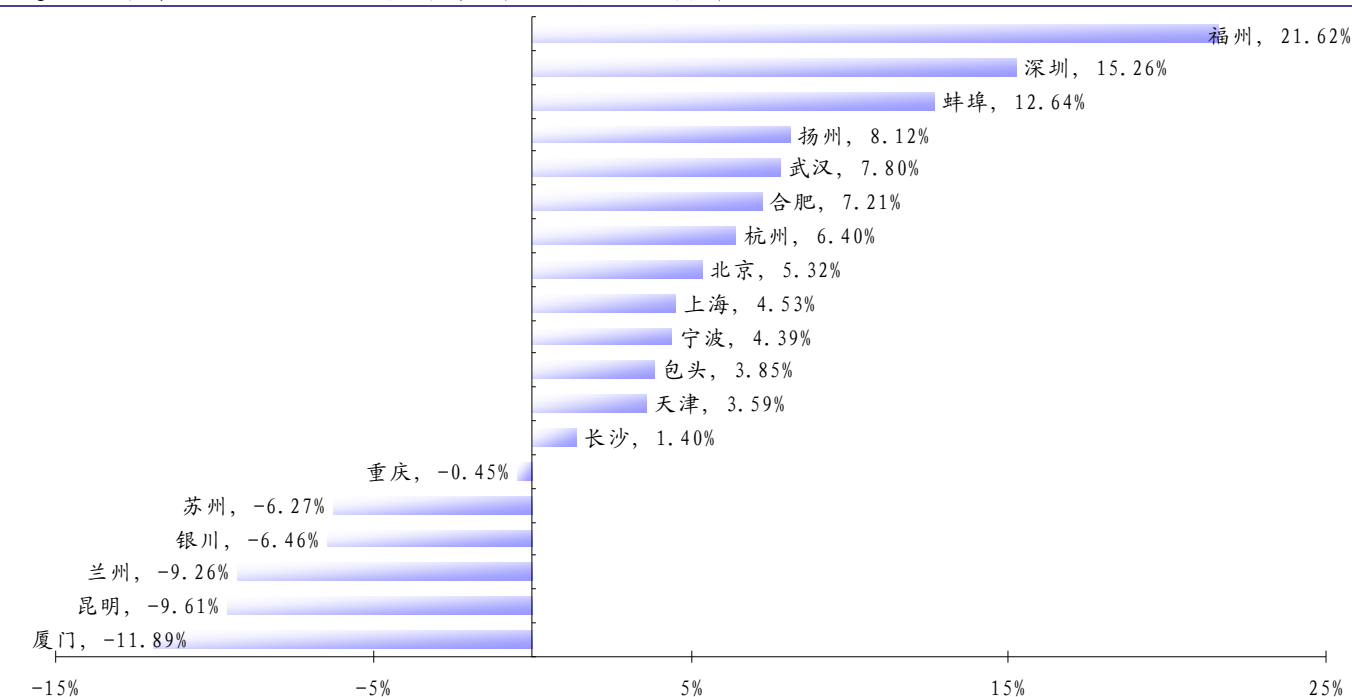
Figure 2 本周（01.18-01.24）主要城市商品房成交面积环比增长率



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小幅上涨，其中福州市商品房成交价格环比上涨 21.62%，深圳上涨 15.26%，厦门商品房成交价格环比下跌 11.89%，苏州、重庆商品房成交价格环比跌幅在 10% 之内。

Figure 3 本周（01.18-01.24）主要城市商品房成交价格环比增长率

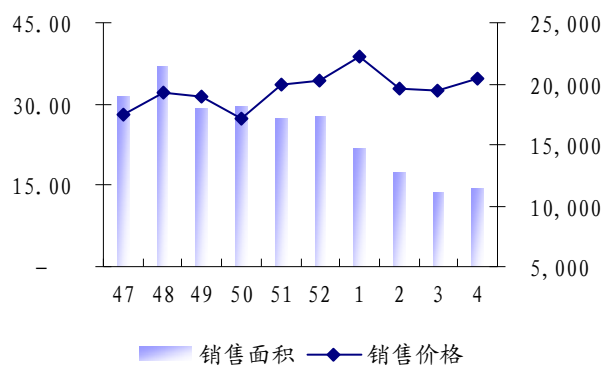


数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（01.18-01.24）一线城市商品房成交下滑

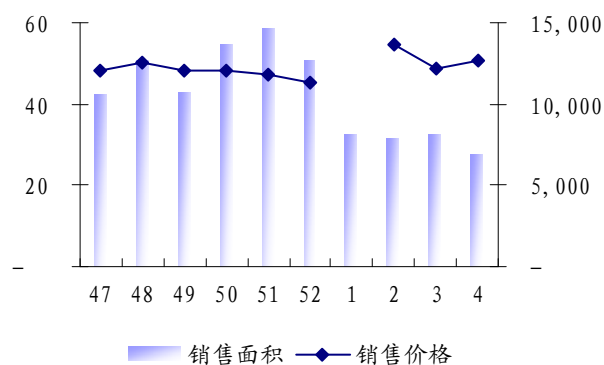
4 个一线城市中，广州商品房成交面积环比大幅下降 54.80%，上海商品房成交面积环比下降 14.98%，北京（不包括政策性住房）商品房成交面积环比小幅上涨 3.78%，深圳环比上涨 11.72%，涨幅居前。

Figure 4 最近 10 周北京市新建商品房成交情况



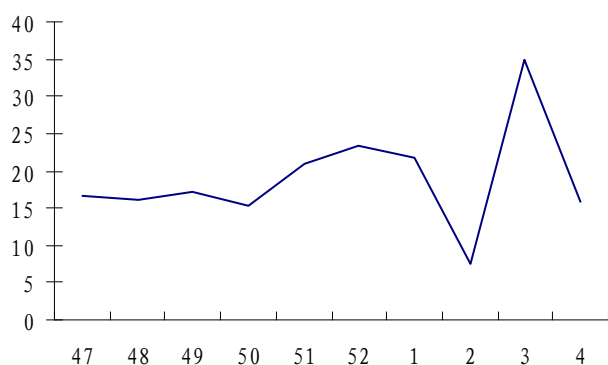
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 最近 10 周上海市新建商品房成交情况



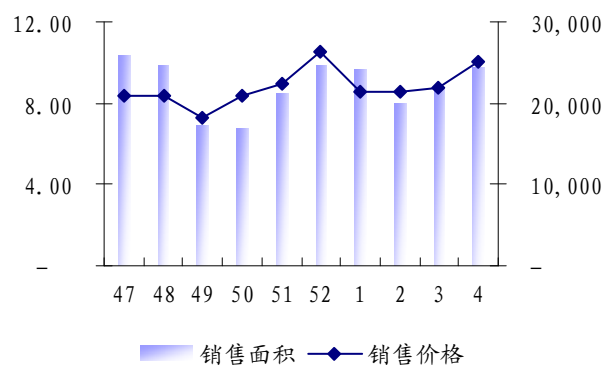
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

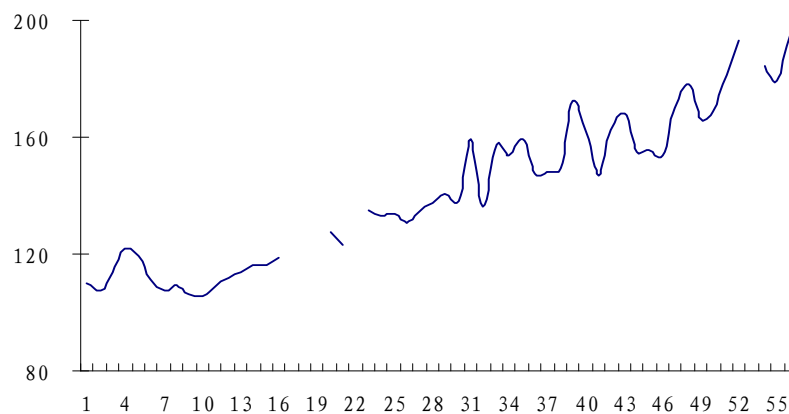
Figure 7 最近 10 周深圳市新建商品房成交情况



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 15.26%，北京和上海商品房成交价格继续上涨，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上涨 8.95%。

Figure 8 世纪证券一线城市商品房价格指数走势

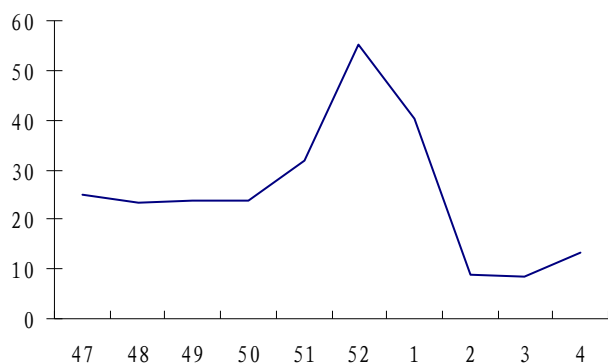


数据来源：世纪证券研究所

本周（01.18-01.24）二线城市成交量涨少跌多

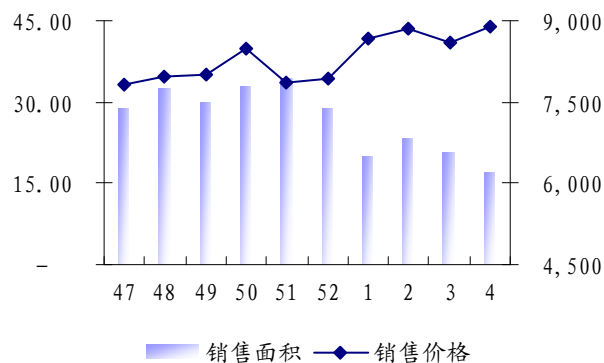
我们跟踪的 6 个二线城市中只有南京和成都新建商品房成交面积上涨，南京新建商品房成交量本周大幅上涨达到 59%，成都本周新建商品房成交量环比上涨 42.47%，武汉、天津、重庆、杭州跌幅均超过了 10%。

Figure 9 最近 10 周南京市商品房周成交面积



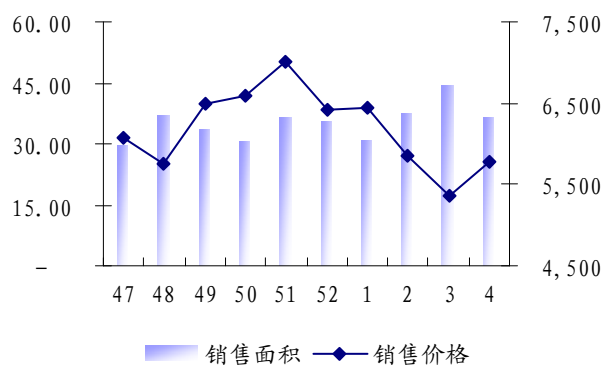
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 10 最近 10 周天津市商品房周成交数据



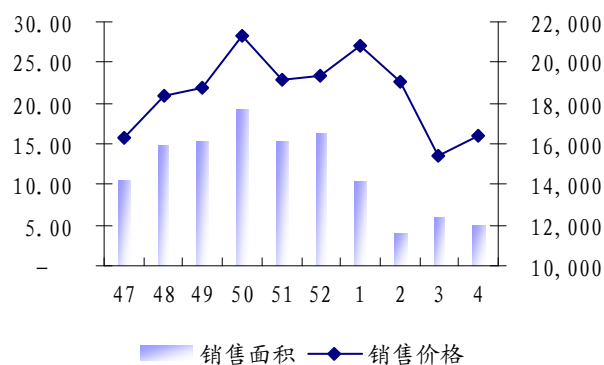
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 最近 10 周武汉市商品房周成交数据



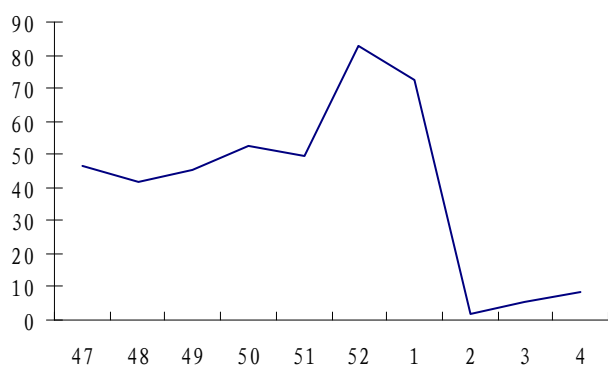
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 最近 10 周杭州市商品房周成交数据



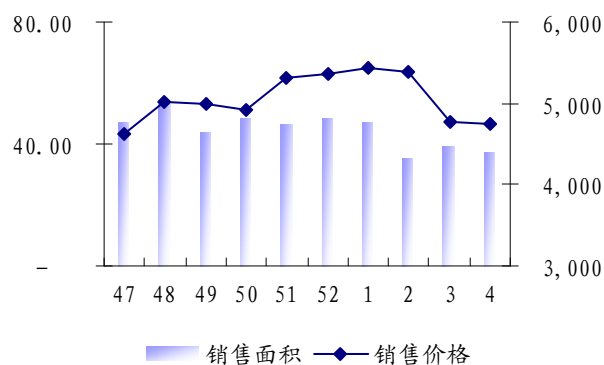
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

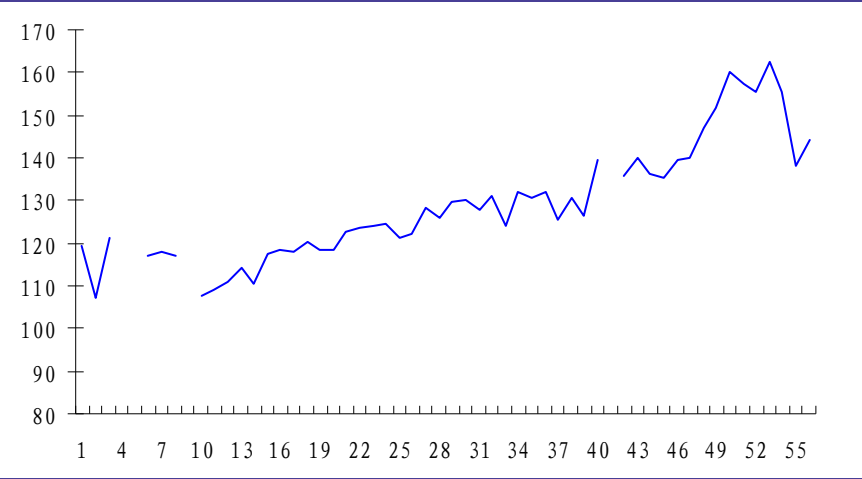
Figure 14 最近 10 周重庆市商品房周成交数据



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上涨，其中武汉、杭州价格上涨超过 5%，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 4.20%。

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

本周土地市场成交明显攀升

本周监测的 20 个重点城市共推出土地 178 宗，环比增加 28%，推出土地面积 1175 万平方米，环比增加 58%；成交土地 133 宗，环比增加 105%，成交土地面积 550 万平方米，环比增加 64%。

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	467%	85	270%	6,174	10%	
天津	21	200%	149	41%	7	-36%	61	-58%	417	-67%	
上海	18	13%	33	-61%	7	-	42	425%	5,173	-	
杭州	-	-	-	-	9	-	8	-64%	2,598	126%	
宁波	11	-21%	29	-19%	6	-54%	21	91%	5,837	364%	
南京	3	-40%	61	-	-	-	-	-	-	-	
苏州	57	375%	229	519%	55	-	226	-	4,367	-	
无锡	26	63%	272	533%	13	550%	39	225%	2,076	289%	
厦门	1	-83%	48	45%	5	400%	6	-40%	377	-10%	
广州	6	-	19	-	-	-	-	-	-	-	
深圳	7	40%	11	22%	3	-40%	6	-60%	349	37%	
佛山	1	-80%	12	9%	-	-	-	-	-	-	
南宁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
成都	8	-	15	-	-	-	-	-	-	-	
重庆	5	-50%	49	88%	-	-	-	-	-	-	
西安	-	-	-	-	1	-	15	-	497	-	
武汉	13	-24%	240	67%	3	-	16	-	205	-	
长沙	-	-	-	-	7	-	25	-	658	-	
大连	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
沈阳	1	-80%	8	-91%	-	-	-	-	-	-	

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.