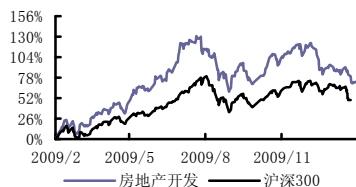


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 2 月 3 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	-11.61%	-15.07%	75.33%
沪深 300	-12.01%	-7.27%	52.95%

代码	名称	6m%	YTD%	评级
000002	万科 A	-29.43	32.44	买入
600048	保利地产	-26.74	53.36	买入
600208	新湖中宝	-39.85	79.38	买入
600823	世茂股份	-16.58	73.58	买入
000718	苏宁环球	-19.96	131.97	买入
000402	金融街	-25.43	35.05	增持
600376	首开股份	-29.41	104.33	增持
002244	滨江集团	-22.50	81.09	增持
000024	招商地产	-27.89	51.40	增持
600895	张江高科	-28.69	-7.46	增持
002146	荣盛发展	-6.47	174.98	增持
600266	北京城建	-21.11	87.82	增持

相关报告

《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

《商品房成交周报第六期—成交量普遍回升，海南成交面积飙升》，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。

一线城市成交量下滑，二线城市成交量回升

—商品房成交周报第 7 期（01.25-01.31）

评级： 强于大市

- **主要城市商品房成交量有所回升。**本周监测的 33 个城市中，21 个城市楼市成交面积环比上升，约占总城市的 2/3。其中，涨幅最大的是蚌埠，环比上涨 149.55%，舟山环比跌幅最大，达到 59.30%；15 个城市的环比变化幅度在 10%之内。
- **一线城市新建商品房成交量继续下滑。**4 个一线城市中，只有北京市商品房成交面积环比上涨 51.06%，上海、广州商品房成交面积小幅下跌，深圳环比下跌 31.29%。
- **二线城市新建商品房成交量涨多跌少。**我们跟踪的 6 个二线城市中只有南京和杭州新建商品房成交面积环比下跌，其中杭州环比跌幅 34.17%，南京环比下跌 29.04%，成都本周新建商品住宅成交量环比上涨 62.89%，武汉、天津、重庆涨幅均超过了 10%。
- **一线城市成交价格下跌，二线城市上涨。**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下跌 3.44%。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 6.79%。
- **本周土地市场成交下降。**本周监测的 20 个重点城市共推出土地 172 宗，环比减少 3%，推出土地面积 835 万平方米，环比减少 29%；成交土地 78 宗，环比减少 41%，成交土地面积 389.7 万平方米，环比减少 29%。
- **适当关注二线城市房地产企业投资机会。**重点关注二线城市龙头和在二线城市拥有较多储备的个股，包括 ST 东源、福星股份、合肥城建，广宇发展。
- **风险提示。**国家可能会继续出台房地产行业调节政策。

本周（01.25-01.31）主要城市商品房成交普遍回落

本周监测的 33 个城市中，21 个城市楼市成交面积环比上升，约占总城市的 2/3。其中，涨幅最大的是蚌埠，环比上涨 149.55%，舟山环比跌幅最大，达到 59.30%；15 个城市的环比变化幅度在 10%之内。

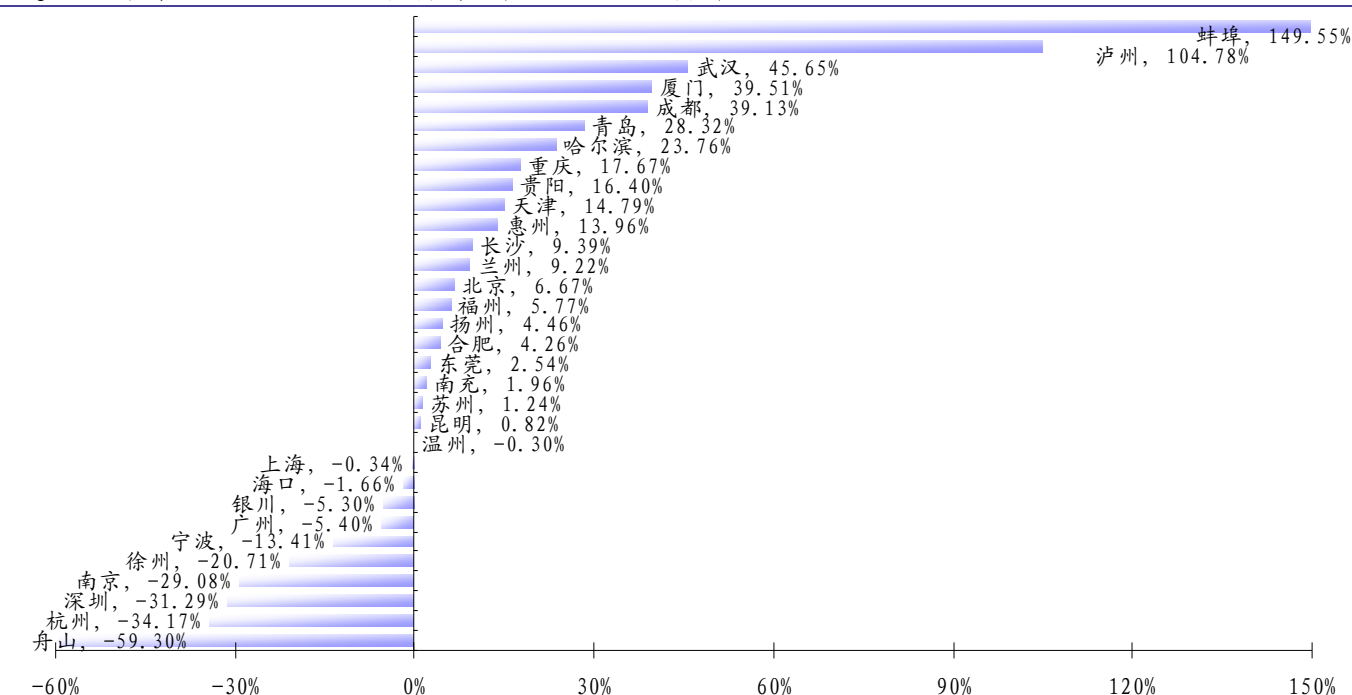
Figure 1 主要城市本周（01.25-01.31）商品房成交情况

	可售套数	可售面积	成交套数	成交面积	环比	成交价格	环比
北京	93,433	1,251	3,209	33.89	6.67%		
北京（不含政策性住房）			2,851	31.03	51.06%	19,080	-6.47%
上海	33,591	476	2,630	27.39	-0.34%	12,756	0.37%
天津			1,903	19.33	14.79%	10,119	13.68%
重庆	110,096	1,125	4,346	43.65	17.67%	4,547	-4.06%
深圳	32,923	367	818	6.67	-31.29%	24,419	-2.94%
广州	31,986	409	1,361	14.95	-5.40%		
杭州	11,228	192	234	3.16	-34.17%	19,080	16.31%
南京	24,354	291	926	9.43	-29.08%		
武汉			4,209	52.69	45.65%	5,676	-1.66%
成都				21.38	39.13%		
苏州	17,294	241	468	5.46	1.24%	8,408	8.62%
青岛	46,124	475	1,691	15.69	28.32%		
宁波	83,663	563	778	5.94	-13.41%	11,075	-2.65%
厦门	14,199	181	463	4.91	39.51%	9,363	-19.76%
福州	11,492	149	772	7.79	5.77%	10,016	-8.64%
东莞	72,829		806	9.86	2.54%		
长沙			2,862	28.91	9.39%	4,770	0.68%
合肥			3,102	28.09	4.26%	6,150	8.97%
哈尔滨	93,945	1,038	896	8.80	23.76%		
海口	43,198		1,240	13.81	-1.66%		
三亚			1,377	11.52		25,760	
徐州			1,132	12.86	-20.71%		
舟山			121	1.34	-59.30%		
扬州			386	4.23	4.46%	6,453	3.01%
温州			220	3.28	-0.30%		
兰州			421	4.14	9.22%	5,090	7.32%
银川			393	4.32	-5.30%	4,479	-5.73%
贵阳			910	11.43	16.40%		
昆明			2,583	18.91	0.82%	5,595	8.76%
蚌埠			241	2.39	149.55%	4,359	-7.11%
惠州	6,937	99	574	6.70	13.96%		
泸州			459	4.96	104.78%		
南充	19,053	251	321	2.60	1.96%		

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，涨跌各半，武汉涨幅最大，上涨 45.65%，跌幅最大的是杭州，下跌 34.17%，北京、上海和广州环比变化幅度均在 10%以内。

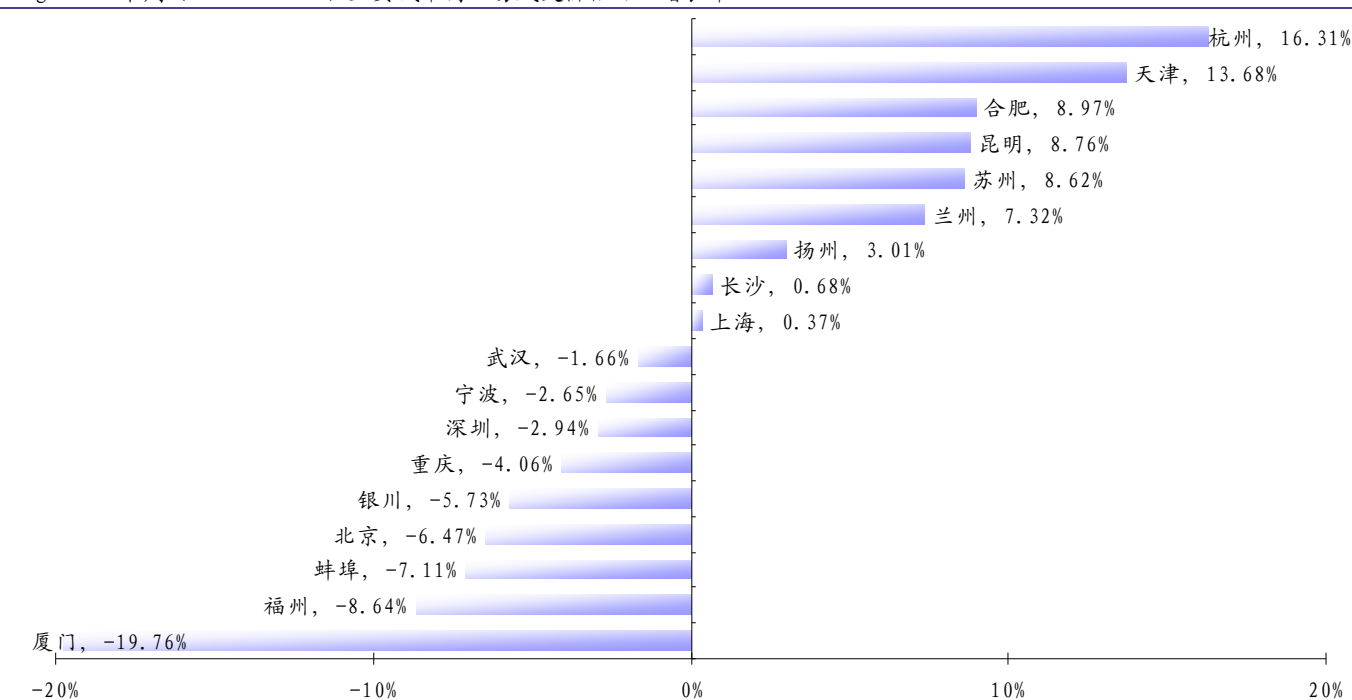
Figure 2 本周 (01.25-01.31) 主要城市商品房成交面积环比增长率



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周，一线城市商品房成交价格小幅回落，二线城市商品房价格上涨。其中杭州市商品房成交价格环比上涨 16.31%，天津上涨 13.68%，厦门商品房成交价格环比下跌 19.76%，北京、重庆、深圳、武汉等价格也小幅下跌。

Figure 3 本周 (01.25-01.31) 主要城市商品房成交价格环比增长率

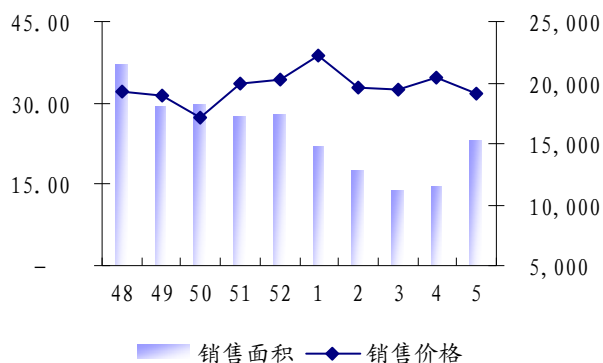


数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（01.25-01.31）一线城市商品房成交下滑

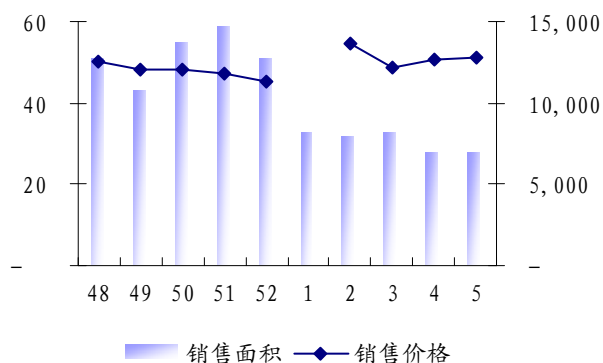
4 个一线城市中，只有北京市商品房成交面积环比上涨 51.06%，上海、广州商品房成交面积小幅下跌，深圳环比下跌 31.29%。

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



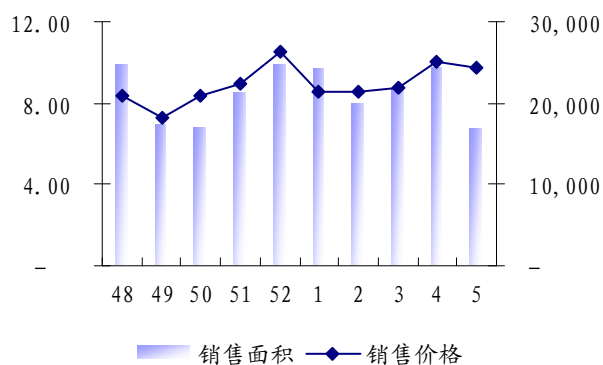
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

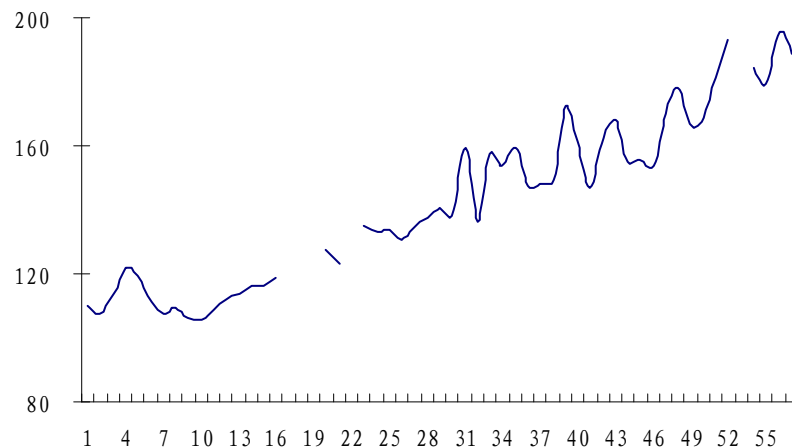
Figure 7 最近 10 周深圳市新建商品房成交情况



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周一线城市商品房成交价格有所回落，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下跌 3.44%。

Figure 8 世纪证券一线城市商品房价格指数走势

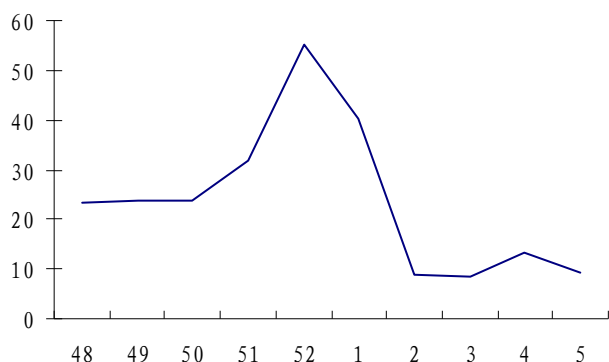


数据来源：世纪证券研究所

本周（01.25-01.31）二线城市成交量涨多跌少

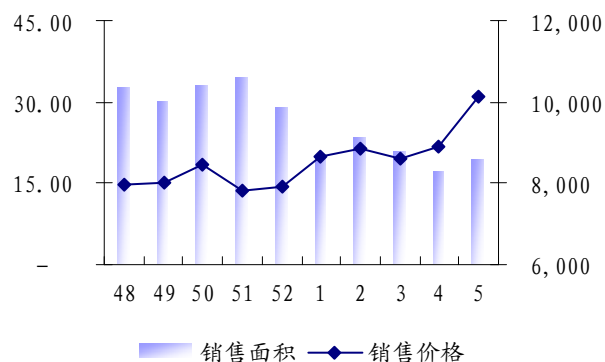
我们跟踪的 6 个二线城市中只有南京和杭州新建商品房成交面积环比下跌，其中杭州环比跌幅 34.17%，南京环比下跌 29.04%，成都本周新建商品住宅成交量环比上涨 62.89%，武汉、天津、重庆涨幅均超过了 10%。

Figure 9 最近 10 周南京市商品房周成交面积



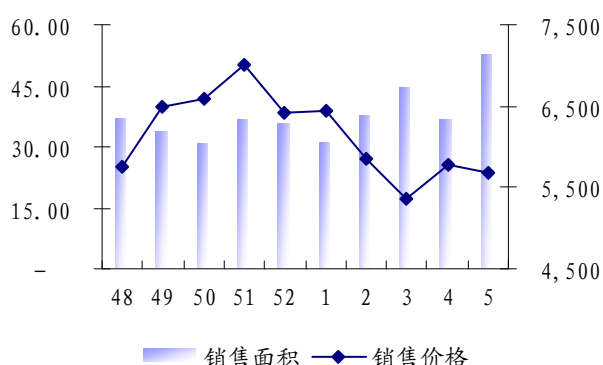
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 10 最近 10 周天津市商品房周成交数据



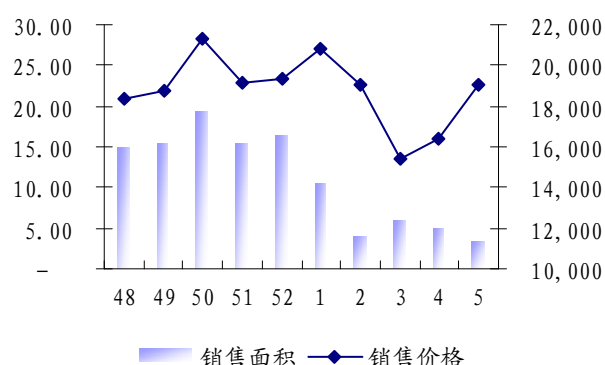
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 最近 10 周武汉市商品房周成交数据



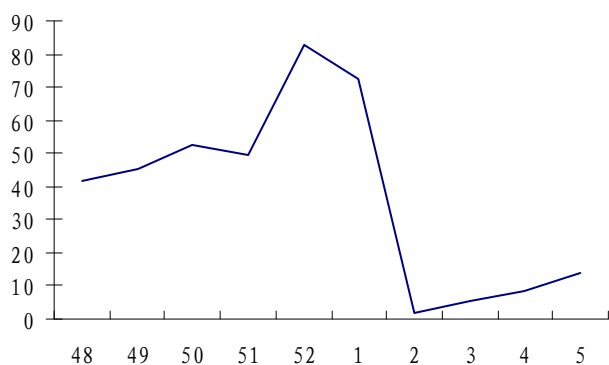
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 最近 10 周杭州市商品房周成交数据



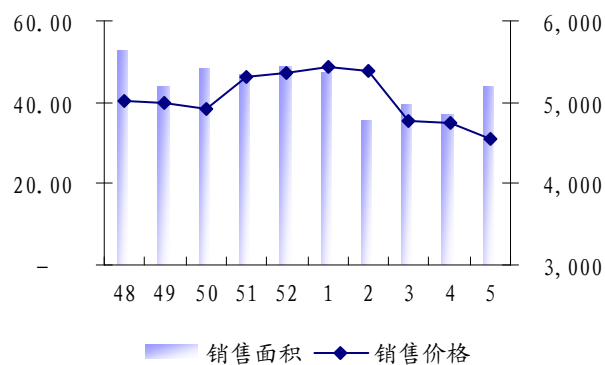
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

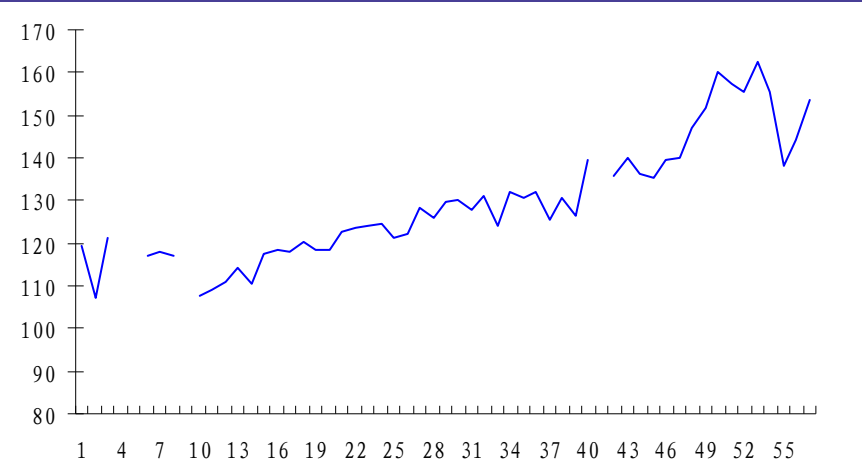
Figure 14 最近 10 周重庆市商品房周成交数据



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，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 6.79%。

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

本周土地市场成交下降

本周监测的 20 个重点城市共推出土地 172 宗，环比减少 3%，推出土地面积 835 万平方米，环比减少 29%；成交土地 78 宗，环比减少 41%，成交土地面积 389.7 万平方米，环比减少 29%。

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	9	-	36	-	3	-82%	53	-38%	1,366	-78%
天津	1	-1	5	-1	7	0%	106	74%	302	-28%
上海	20	0	108	2	18	157%	33	-21%	323	-94%
杭州	10	-	21	-	2	-78%	9	13%	2,158	-17%
宁波	12	0	49	1	14	133%	42	100%	4,005	-31%
南京	6	1	56	-0	1	-	2	-	1,651	-
苏州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	22	-0	67	-1	-	-	-	-	-	-
厦门	1	-	5	-1	-	-	-	-	-	-
广州	8	0	86	4	5	-	17	-	-	-
深圳	1	-1	48	3	5	67%	4	-33%	369	6%
佛山	4	3	19	1	5	-	19	-	1,947	-
南宁	-	-	-	-	1	-	9	-	83	-
成都	10	0	26	1	2	-	6	-	999	-
重庆	8	1	16	-1	2	-	1	-	2,840	-
西安	4	-	25	-	1	0%	0	-99%	659	33%
武汉	50	3	233	-0	-	-	-	-	-	-
长沙	6	-	35	-	-	-	-	-	-	-
大连	-	-	-	-	12	-	89	-	1,980	-
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.