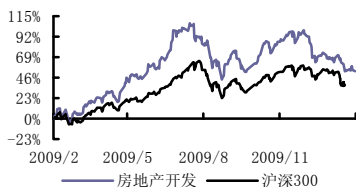


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 2 月 9 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	-9.36%	-17.88%	57.78%
沪深 300	-9.46%	-9.53%	40.84%

代码	名称	6m%	YTD%	评级
000002	万科 A	-28.02	17.17	买入
600048	保利地产	-28.28	35.06	买入
600208	新湖中宝	-35.46	60.27	买入
600823	世茂股份	-14.16	56.98	买入
000718	苏宁环球	-21.68	92.63	买入
000402	金融街	-25.61	16.66	增持
600376	首开股份	-29.13	68.95	增持
002244	滨江集团	-23.65	52.56	增持
000024	招商地产	-28.13	35.84	增持
600895	张江高科	-31.36	-14.40	增持
002146	荣盛发展	-7.21	126.54	增持
600266	北京城建	-18.26	47.11	增持

相关报告

《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—成交量普遍回来, 海南成交面积飙升》, 2010.01

《商品房成交周报第七期—一线城市成交量下滑, 二线城市成交量回升》, 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。

成交量普遍回落, 成交价格维持高位

—商品房成交周报第 8 期 (02.01-02.07)

评级: 强于大市

- **主要城市商品房成交量回落。**本周监测的 34 个城市中, 13 个城市楼市成交面积环比上升, 约占总城市的 1/3。其中, 涨幅最大的是温州, 环比上涨 379.07%, 其次是舟山, 环比上涨 164.20%; 在成交面积环比下跌的 21 个城市中, 福州环比跌幅最大, 达到 54.35%。
- **一线城市中北京、上海成交量上涨, 深圳、广州成交量下滑明显。**北京 (只包括期房) 成交面积环比上涨 33.87%, 上海环比上涨 4.02%, 广州商品房成交面积下跌 21.20%, 深圳环比下跌 29.69%。
- **二线城市新建商品房成交回落。**我们跟踪的 6 个二线城市中, 杭州环比上涨 49.68%, 成都环比上涨 20.56%, 南京环比上涨 7.95%, 武汉环比大幅下跌 53.58%, 天津和重庆小幅下跌。
- **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 1.72%。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 13.14%。
- **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 135 宗, 环比减少 22%, 推出土地面积 684 万平方米, 环比减少 18%; 成交土地 96 宗, 环比增加 23%, 成交土地面积 618 万平方米, 环比增加 59%。
- **继续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、渝开发、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（02.01-02.07）主要城市商品房成交回落

本周监测的 34 个城市中，13 个城市楼市成交面积环比上升，约占总城市的 1/3。其中，涨幅最大的是温州，环比上涨 379.07%，其次是舟山，环比上涨 164.20%；在成交面积环比下跌的 21 个城市中，福州环比跌幅最大，达到 54.35%。在 10 个重点监测的城市中，武汉位居跌幅榜首，环比下跌 53.57%，杭州位居涨幅榜首，环比上涨 49.65%。

Figure 1 主要城市本周（02.01-02.07）商品房成交情况

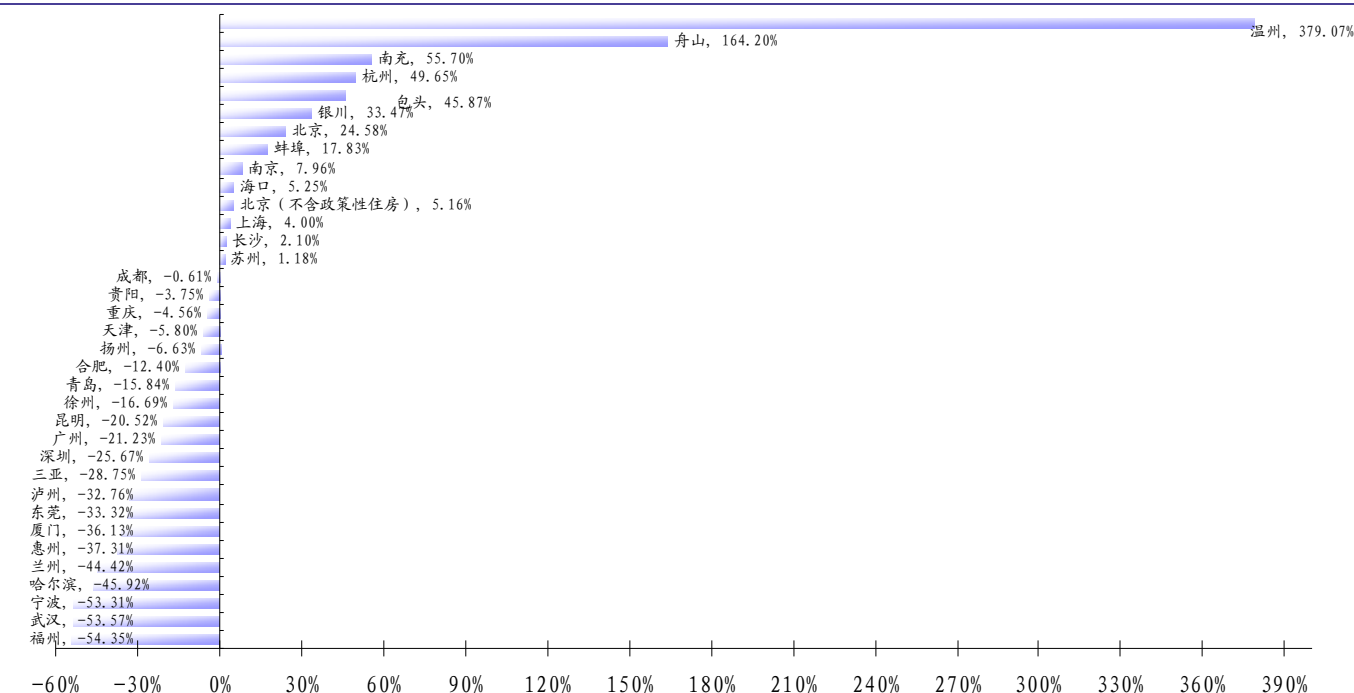
城市	可售套数	可售面积	成交套数	成交面积	成交均价	环比
北京	91,363	1,234	4,146	42.22	24.58%	
北京（不含政策性住房）			3,042	32.63	5.16%	19,600 2.73%
上海	33,677	479	2,723	28.49	4.00%	11,395 -10.67%
天津			1,775	18.21	-5.80%	8,613 -14.88%
重庆	109,051	1,117	4,741	41.66	-4.56%	5,086 11.84%
深圳	32,243	364	588	4.96	-25.67%	24,418 -0.01%
广州	32,513	418	1,077	11.78	-21.23%	10,350 -0.34%
杭州	11,882	199	236	4.73	49.65%	25,441 33.34%
南京	24,187	297	930	10.18	7.96%	12,556 2.10%
武汉			2,455	24.46	-53.57%	6,962 22.65%
成都				21.25	-0.61%	6,280 4.23%
苏州	17,162	239	454	5.52	1.18%	9,056 7.71%
青岛	46,137	474	1,397	13.20	-15.84%	7,722 2.13%
宁波	83,414	566	459	2.77	-53.31%	12,086 9.13%
厦门	15,113	190	298	3.14	-36.13%	10,494 12.09%
福州	11,229	148	301	3.56	-54.35%	12,006 19.87%
东莞	72,623		569	6.58	-33.32%	6,807 -3.56%
长沙			2,968	29.51	2.10%	4,856 1.81%
合肥			2,677	24.60	-12.40%	5,460 -11.22%
哈尔滨	95,307	1,060	457	4.76	-45.92%	5,957 3.97%
海口	42,036		1,141	14.54	5.25%	11,107 5.62%
三亚			936	8.21	-28.75%	25,119 -2.49%
徐州			972	10.72	-16.69%	4,604 -3.84%
扬州			315	3.95	-6.63%	6,890 6.78%
温州			989	15.71	379.07%	7,824 4.12%
兰州			232	2.30	-44.42%	5,313 4.39%
银川			521	5.76	33.47%	4,485 0.13%
贵阳			897	11.00	-3.75%	4,721 -1.68%
昆明			1,801	15.03	-20.52%	6,682 19.43%
包头			604	6.29	45.87%	3,472 -31.16%
蚌埠			279	2.82	17.83%	4,418 1.37%
惠州	6,829	98	390	4.20	-37.31%	4,724 1.02%
泸州			317	3.34	-32.76%	
南充	19969	148.07	386	4.05	55.70%	
舟山			310	3.55	164.20%	

数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周，温州商品房成交面积环比飙升 379.07%，舟山成交面积环比增长 164.20%，重点城市中成交面积涨幅较大的为杭州，环比增长 49.65%，北京环比上涨 24.58%。

本周福州商品房成交面积环比下跌 54.35%，武汉环比下跌 53.57%，深圳环比下跌 25.67%。

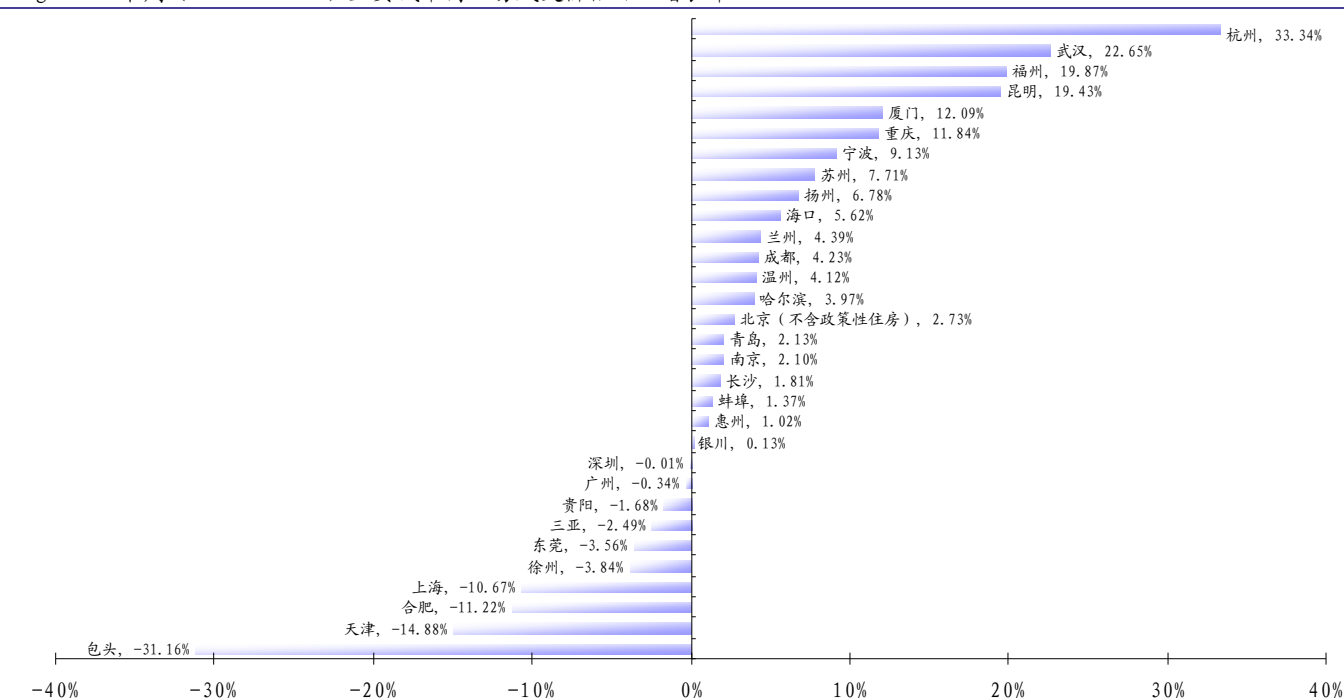
Figure 2 本周 (02.01-02.07) 主要城市商品房成交面积环比增长率



数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

成交价格方面, 杭州本周环比大幅上涨 33.34%, 武汉上涨 22.65%, 包头环比下跌 31.16%, 天津环比下跌 14.88%。

Figure 3 本周 (02.01-02.07) 主要城市商品房成交价格环比增长率

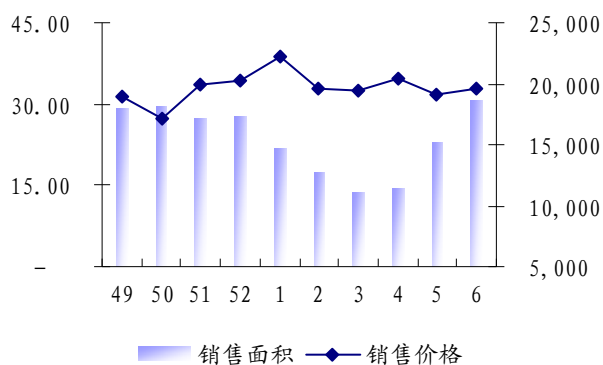


数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（02.01-02.07）一线城市中，北京、上海成交面积环比上涨，广州、深圳成交面积环比下跌明显

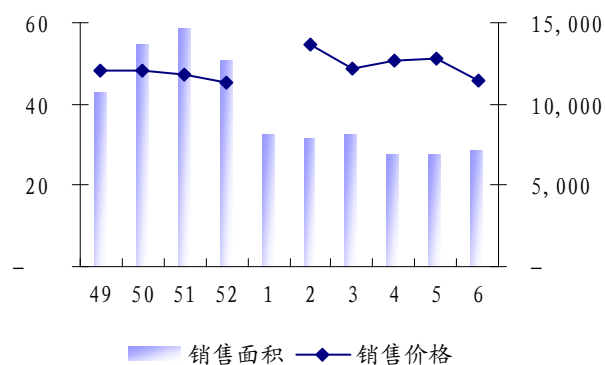
北京（只包括期房）成交面积环比上涨 33.87%，上海环比上涨 4.02%，广州商品房成交面积下跌 21.20%，深圳环比下跌 29.69%。

Figure 4 最近 10 周北京市新建商品房成交情况



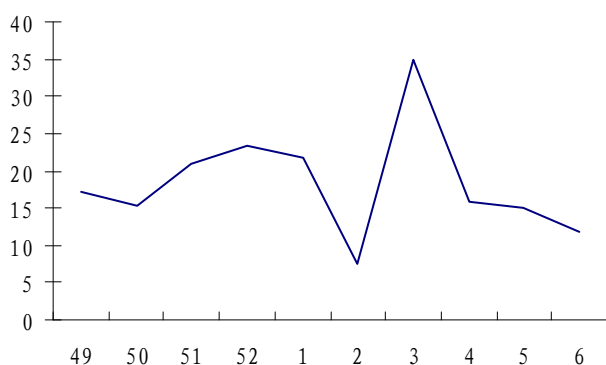
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 最近 10 周上海市新建商品房成交情况



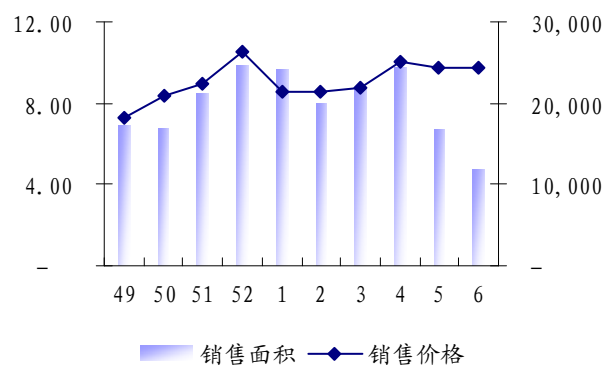
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

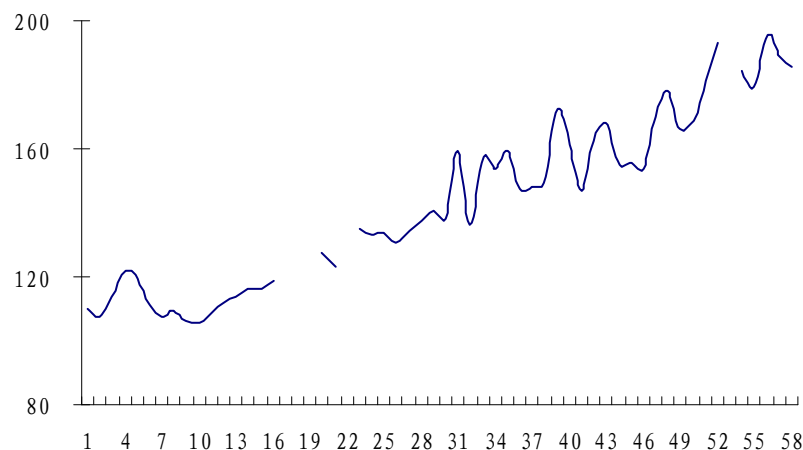
Figure 7 最近 10 周深圳市新建商品房成交情况



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周，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 1.72%。

Figure 8 世纪证券一线城市商品房价格指数走势

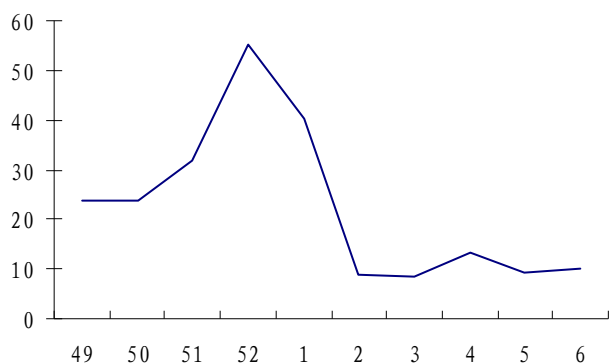


数据来源：世纪证券研究所

本周（02.01-02.07）二线城市成交量下滑

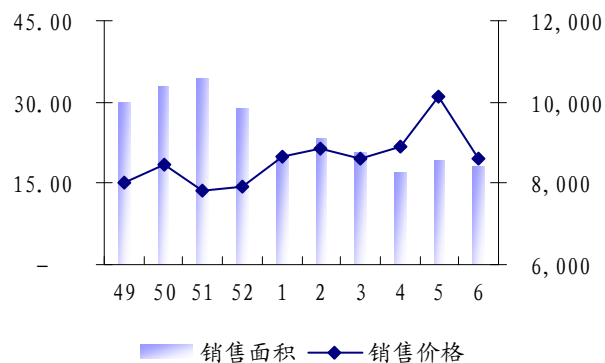
本周二线城市成交涨少跌多。我们跟踪的 6 个二线城市中，杭州环比上涨 49.68%，成都环比上涨 20.56%，南京环比上涨 7.95%，武汉环比大幅下跌 53.58%，天津和重庆小幅下跌。

Figure 9 最近 10 周南京市商品房周成交面积



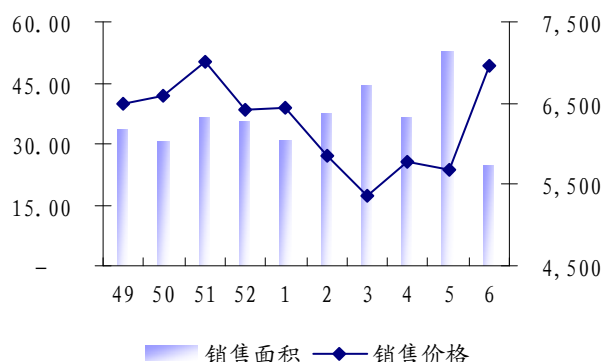
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 10 最近 10 周天津市商品房周成交数据



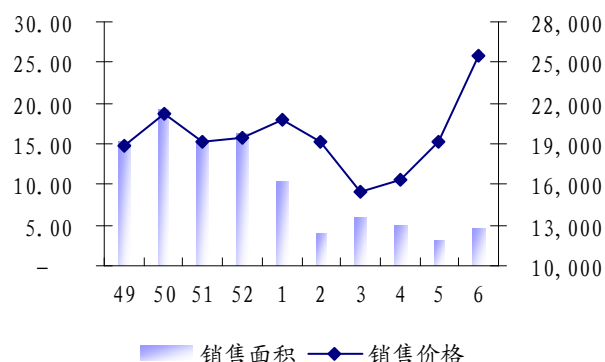
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 最近 10 周武汉市商品房周成交数据



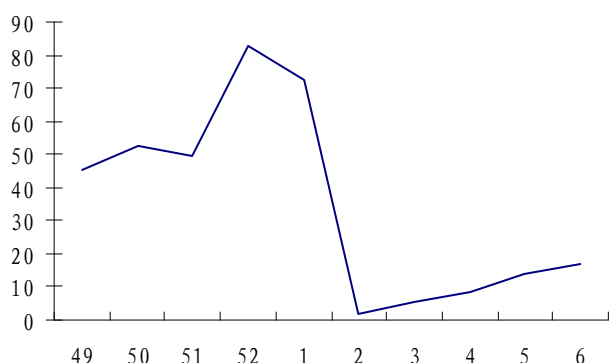
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 最近 10 周杭州市商品房周成交数据



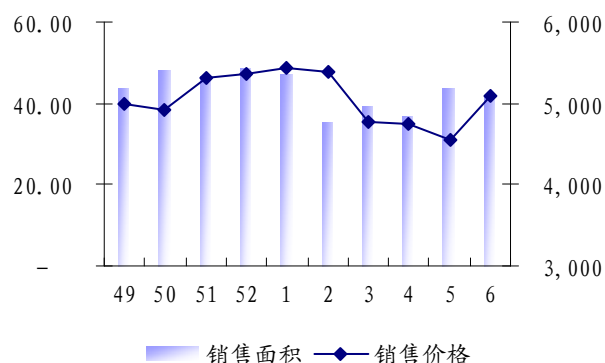
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

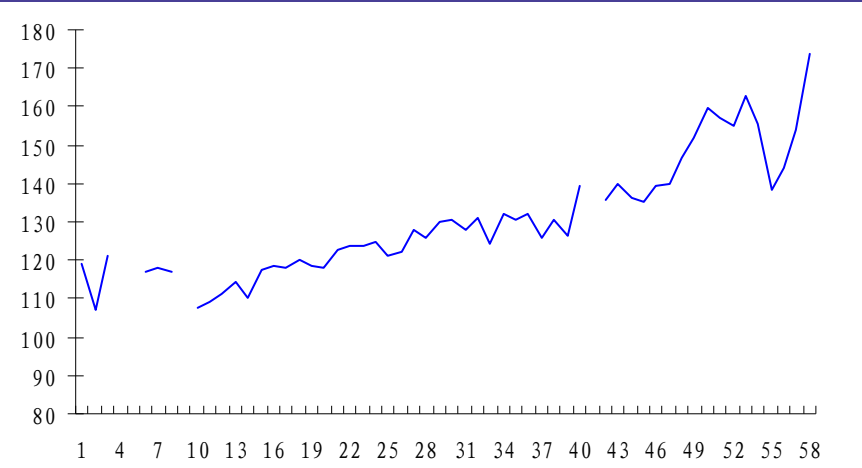
Figure 14 最近 10 周重庆市商品房周成交数据



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，由于杭州本周成交价格涨幅超过 30%，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 13.14%。

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

节前最后一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 135 宗，环比减少 22%，推出土地面积 684 万平方米，环比减少 18%；成交土地 96 宗，环比增加 23%，成交土地面积 618 万平方米，环比增加 59%。

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	6	-0	59	1	-	-	-	-	-	-	-
天津	26	-	232	-	13	86%	83	-22%	2,799	827%	
上海	12	-0	68	-0	16	-11%	111	236%	2,496	673%	
杭州	12	0	38	1	-	-	-	-	-	-	-
宁波	18	1	31	-0	24	71%	52	24%	435	-89%	
南京	-	-	-	-	3	200%	61	-	280	-83%	
苏州	-	-	-	-	12	-	37	-	196	-	
无锡	-	-	-	-	2	-	21	-	1,541	-	
厦门	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州	2	-1	7	-1	-	-	-	-	-	-	-
深圳	-	-	-	-	3	-40%	2	-50%	5,973	-	
佛山	4	-	46	1	2	-60%	25	32%	398	-80%	
南宁	5	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-
成都	-	-	-	-	6	200%	6	0%	282	-72%	
重庆	10	0	68	3	-	-	-	-	-	-	-
西安	3	-0	2	-1	-	-	-	-	-	-	-
武汉	11	-1	33	-1	15	-	220	-	200	-	
长沙	1	-1	4	-1	-	-	-	-	-	-	-
大连	11	-	46	-	-	-	-	-	-	-	-
沈阳	14	-	33	-	-	-	-	-	-	-	-

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.