



浙商证券

行业周报

22 February 2010 | 16 pages

商品房成交回归 2008 年的历史低点

——房地产行业 2010 年 2 月第 2、3 周周报

✍ 戴方

☎ 86-21-6471 8888-1219

✉ daifang@stocke.com.cn

本报告导读：

- 2月12日央行再次上调存款准备金率0.5个百分点，这一数量化的货币政策或将进一步强化商品房市场买卖双方的观望，需求等待房价的下降，供方调控开发节奏进而调控商品房库存水平，最终将延长商品房成交地位徘徊的周期。

投资要点：

■ 区域房地产成交行情概述（2月6日-2月12日）

- **长三角区域：**重点跟踪城市商品房成交面积整体跌幅超3成，其中上海、南京、杭州、苏州和宁波的成交面积分别为19.91万平方米、7.58万平方米、6.41万平方米、3.62万平方米和2.04万平方米，跌幅分别为38.34%、13.02%、40.45%、36.54%和35.73%。
- **珠三角区域：**深圳和东莞商品房成交出现大幅的环比下跌，两地成交面积分别为2.72万平方米和2.73万平方米，环比分别下降了48.35%和64.15%。
- **环渤海区域：**北京商品房成交出现明显回调，成交面积为30.59万平方米，环比下降32.14%；同期天津商品房成交继续环比下跌，成交面积为16.72万平方米，环比跌幅为21.55%。
- **其他区域：**在重点跟踪城市中，除了福州呈环比小幅上升外（成交面积环比上升5.86%），其他城市亦出现了明显的下滑态势，其中重庆、成都、武汉、长沙和厦门的环比跌幅分别为18.24%、23.32%、54.56%、70.72%和30.86%。

■ 我们的观点

2月6日-2月12日，我们跟踪的15个重点城市的总成交套数和成交面积分别为16908套和165.83万平方米，环比分别下降了35.29%和35.41%，继前一周小幅回调后出现较大幅度的下滑，部分城市成交量已接近或低于2008年的最低成交水平。所不同的是，2008年主要源于商品房需求的不足导致成交的下降，而当前在于供给与需求的共同下降导致成交萎缩。2月12日央行再次上调存款准备金率0.5个百分点，这一数量化的货币政策或将进一步强化商品房市场买卖双方的观望，需求等待房价的下降，供方调控开发节奏进而调控商品房库存水平，最终或将延长商品房低位成交的周期。

细分行业评级

房地产开发	买入
园区开发	中性

公司推荐

万科A	买入
招商地产	买入
滨江集团	买入
保利集团	买入
新湖中宝	买入
宁波富达	买入

房地产指数走势



相关报告

- 1、《重点跟踪城市成交环比下跌超四成_房地产行业2010年1月第2周周报》
- 2、《成交迎来反弹，持续有待观察_房地产行业2010年1月第3周周报》
- 3、《重点跟踪城市成交反弹之后重现回调_房地产行业2010年1月第4周周报》
- 4、《重点跟踪城市1月成交面积环比下降约45%_房地产行业2010年1月第5周周报》
- 5、《年关临近，成交维持相对低位_房地产行业2010年2月第1周周报》





正文目录

1. 重点跟踪城市房地产成交概况.....	4
2. 长三角区域房地产成交行情	4
2.1. 上海房地产成交行情.....	4
2.2. 南京房地产成交行情.....	5
2.3. 杭州房地产成交行情.....	6
2.4. 苏州房地产成交行情.....	6
2.5. 宁波房地产成交行情.....	7
3. 珠三角区域房地产成交行情	8
3.1. 深圳房地产成交行情.....	8
3.2. 东莞房地产成交行情.....	8
4. 环渤海区域房地产成交行情	9
4.1. 北京房地产成交行情.....	9
4.2. 天津房地产成交行情.....	10
5. 其他区域房地产成交行情	10
5.1. 重庆房地产成交行情.....	10
5.2. 成都房地产成交行情.....	11
5.3. 武汉房地产成交行情.....	12
5.4. 长沙房地产交易行情.....	12
5.5. 福州房地产成交行情.....	13
5.6. 厦门房地产成交行情.....	14





图表目录

表 1: 重点跟踪城市房地产成交概况 (2月6日-2月12日) *	4
图 2: 上海商品房预售套数 (套)	4
图 3: 上海商品房预售面积 (万平方米)	5
图 4: 南京住宅成交套数 (套)	5
图 5: 南京住宅成交面积 (万平方米)	5
图 6: 杭州商品房成交套数 (套)	6
图 7: 杭州商品房成交面积 (万平方米)	6
图 8: 苏州住宅成交套数 (套)	6
图 9: 苏州住宅成交面积 (万平方米)	7
图 10: 宁波商品房销售套数 (套)	7
图 11: 宁波商品房销售面积 (万平方米)	7
图 12: 深圳一手房成交套数 (套)	8
图 13: 深圳一手房成交面积 (万平方米)	8
图 14: 东莞住宅成交套数 (套)	8
图 15: 东莞住宅成交面积 (万平方米)	9
图 16: 北京期房网上签约套数 (套)	9
图 17: 北京期房网上签约面积 (万平方米)	9
图 18: 天津商品房成交套数 (套)	10
图 19: 天津商品房成交面积 (万平方米)	10
图 20: 重庆商品房成交套数 (套)	10
图 21: 重庆商品房成交面积 (万平方米)	11
图 22: 成都商品房成交套数 (套)	11
图 23: 成都商品房成交面积 (万平方米)	11
图 24: 武汉商品房销售套数 (套)	12
图 25: 武汉商品房销售面积 (万平方米)	12
图 26: 长沙商品住宅成交套数 (套)	12
图 27: 长沙商品住宅成交面积 (万平方米)	13
图 28: 福州住宅成交套数 (套)	13
图 29: 福州住宅成交面积 (万平方米)	13
图 30: 厦门住宅成交套数 (套)	14
图 31: 厦门住宅成交面积 (万平方米)	14





1. 重点跟踪城市房地产成交概况

表 1: 重点跟踪城市房地产成交概况 (2月6日-2月12日)*

区域	城市	成交套数		成交面积	
		套数 (套)	环比 (%)	面积 (万平方米)	环比 (%)
长三角	上海	1970	-37.34	19.91	-38.34
	南京	721	-10.66	7.58	-13.02
	杭州	413	-46.22	6.41	-40.45
	苏州	297	-37.47	3.62	-36.54
	宁波	353	-31.05	2.04	-35.73
珠三角	深圳	320	-50.92	2.72	-48.35
	东莞	235	-63.40	2.73	-64.15
环渤海	北京	3201	-32.48	30.59	-32.14
	天津	1649	-27.13	16.72	-21.55
	重庆	4123	-14.58	36.55	-18.24
其他区域	成都	1313	-23.08	12.07	-23.32
	武汉	1049	-54.13	10.55	-54.56
	长沙	678	-73.76	7.43	-70.72
	福州	392	10.11	4.42	5.86
	厦门	194	-46.56	2.49	-30.86

资料来源: Wind 资讯、各地房地产官方网站、浙商研究

注: 数据采集时间段为 2 月 6 日-2 月 12 日, 多数城市春节期间数据不全, 不具可比性。

注: “*”数据采集主要参考了 Wind 资讯、各地房地产官方网站等。

2. 长三角区域房地产成交行情

2.1. 上海房地产成交行情

图 2: 上海商品房预售套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2月6日-2月12日, 上海商品房预售套数为 1970 套, 环比下降 37.34%。





2月6日-2月12日,上海商品房预售面积为19.91万平方米,环比下降38.34%。

图 3: 上海商品房预售面积 (万平方米)

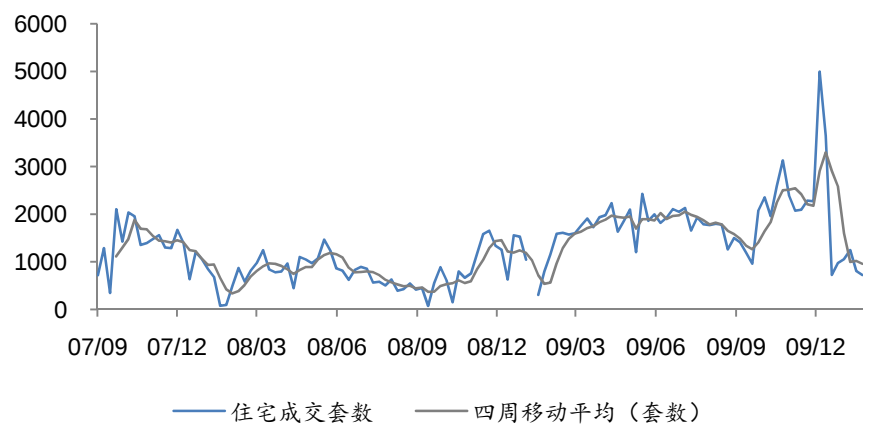


资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2.2. 南京房地产成交行情

2月6日-2月12日,南京住宅成交套数为721套,环比下降10.66%。

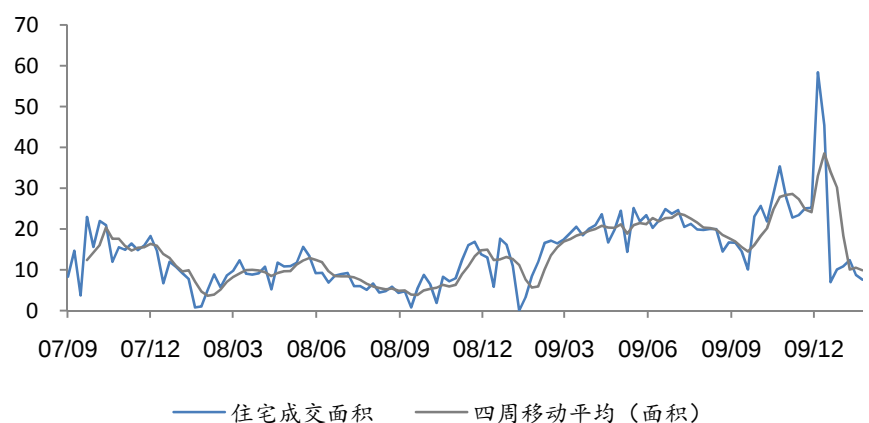
图 4: 南京住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2月6日-2月12日,南京住宅成交面积为7.58万平方米,环比下降13.02%。

图 5: 南京住宅成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

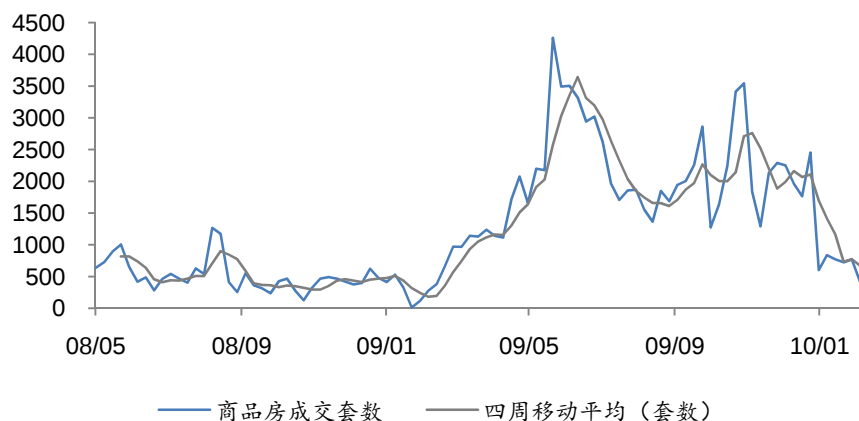




2.3. 杭州房地产成交行情

2月6日-2月12日, 杭州商品房成交套数为 413 套, 环比下降 46.22%。

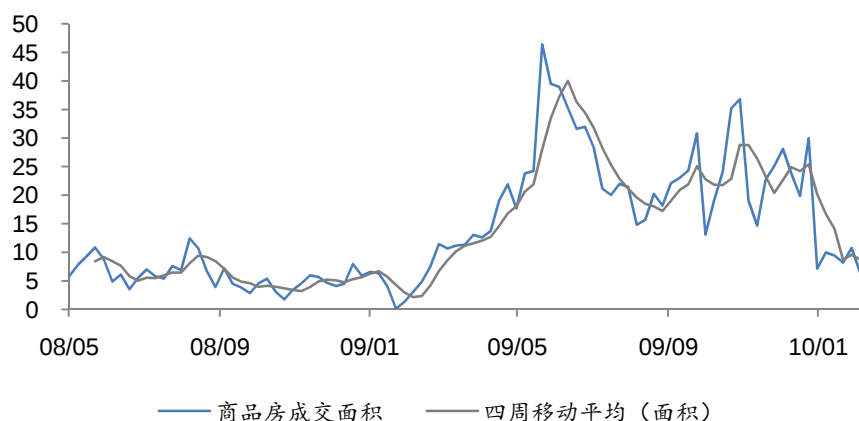
图 6: 杭州商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2月6日-2月12日, 杭州商品房成交面积为 6.41 万平方米, 环比下降 40.45%。

图 7: 杭州商品房成交面积 (万平方米)

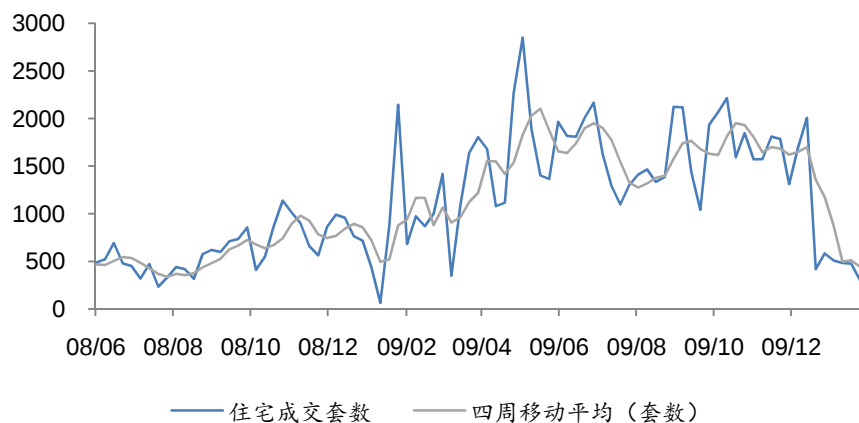


资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2.4. 苏州房地产成交行情

2月6日-2月12日, 苏州住宅成交套数为 297 套, 环比下降 37.47%。

图 8: 苏州住宅成交套数 (套)



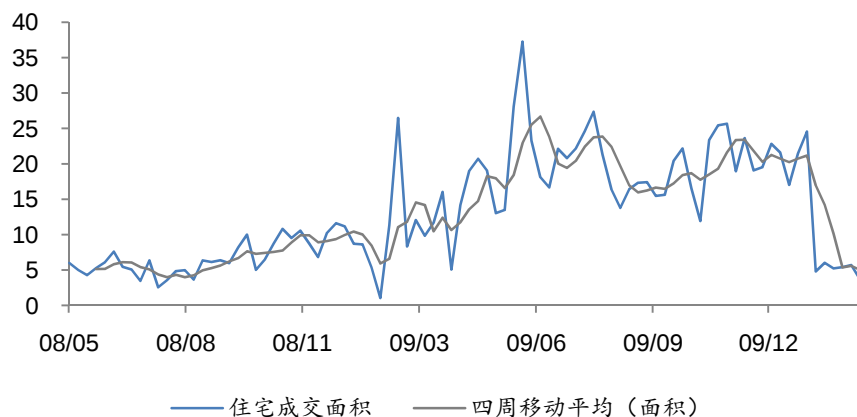
资料来源: Wind 资讯、浙商研究





2月6日-2月12日, 苏州住宅成交面积为 3.62 万平方米, 环比下降 36.54%。

图 9: 苏州住宅成交面积 (万平方米)

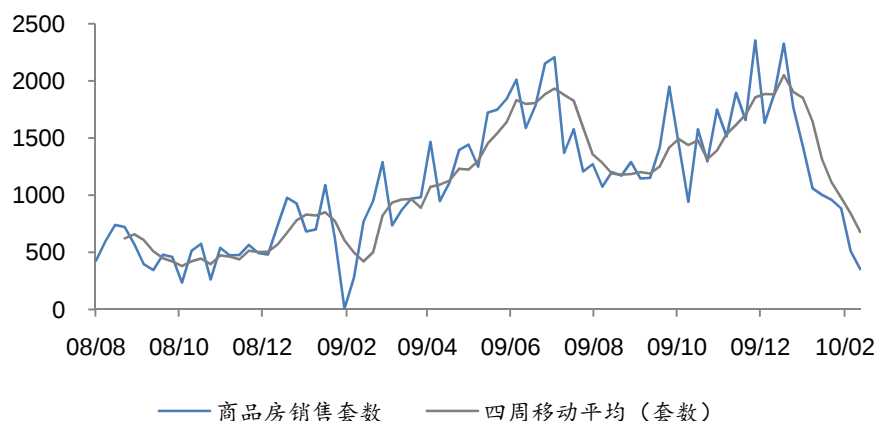


资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2.5. 宁波房地产成交行情

2月6日-2月12日, 宁波商品房成交套数为 353 套, 环比下降 31.05%。

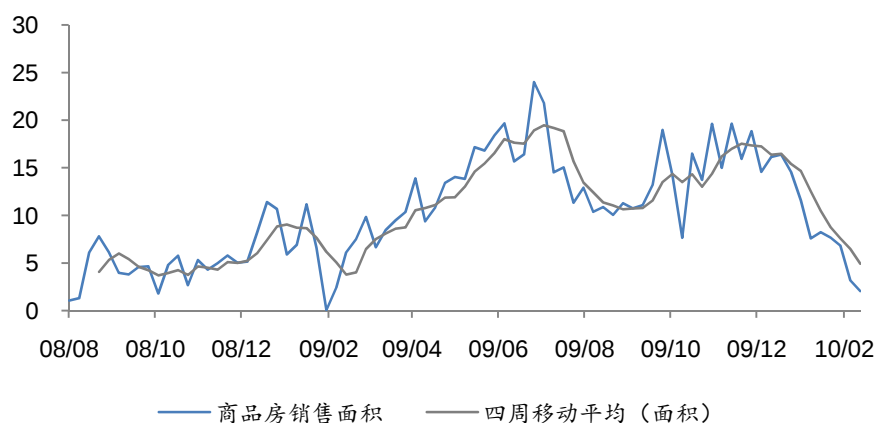
图 10: 宁波商品房销售套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2月6日-2月12日, 宁波商品房成交面积为 2.04 万平方米, 环比下降 35.73%。

图 11: 宁波商品房销售面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究



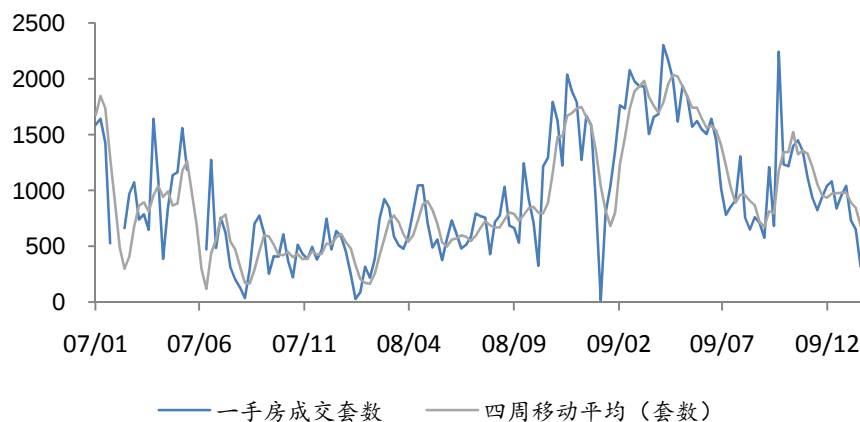


3. 珠三角区域房地产成交行情

3.1. 深圳房地产成交行情

2月6日-2月12日,深圳一手房成交套数为320套,环比下降50.92%。

图 12: 深圳一手房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2月6日-2月12日,深圳一手房成交面积为2.72万平方米,环比下降48.35%。

图 13: 深圳一手房成交面积 (万平方米)

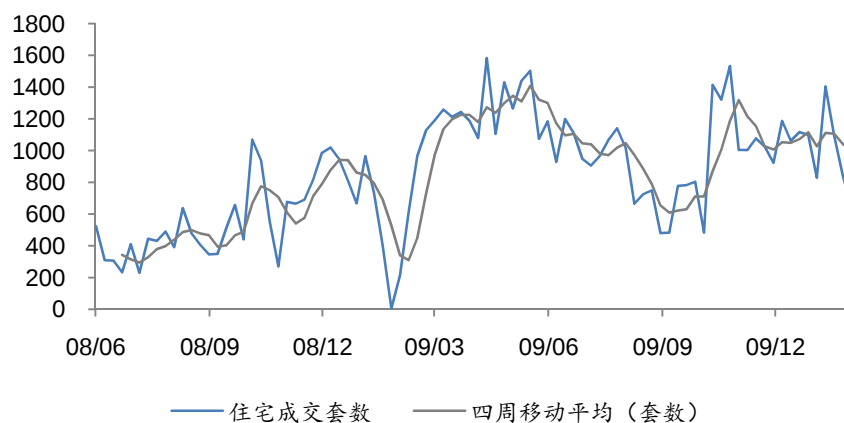


资料来源: Wind 资讯、浙商研究

3.2. 东莞房地产成交行情

2月6日-2月12日,东莞住宅成交套数为235套,环比下降63.40%。

图 14: 东莞住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究





2月6日-2月12日,东莞住宅成交面积为2.73万平方米,环比下降64.15%。

图 15: 东莞住宅成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

4. 环渤海区域房地产成交行情

4.1. 北京房地产成交行情

2月6日-2月12日,北京期房网上签约套数为3201套,环比下降32.48%。

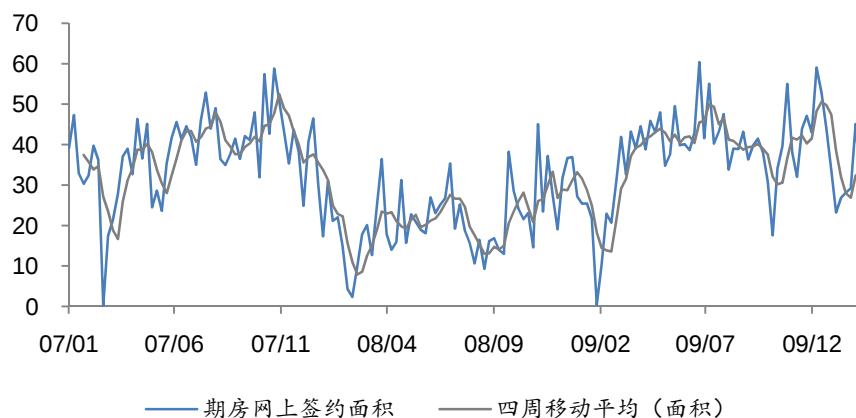
图 16: 北京期房网上签约套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2月6日-2月12日,北京期房网上签约面积为30.59万平方米,环比下降32.14%。

图 17: 北京期房网上签约面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究





4.2. 天津房地产成交行情

图 18: 天津商品房成交套数 (套)

2月6日-2月12日),
天津商品房成交套数为
1649 套, 环比下降
27.13%。



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

图 19: 天津商品房成交面积 (万平方米)

2月6日-2月12日, 天
津商品房成交面积为
16.72 万平方米, 环比下
降 21.55%。



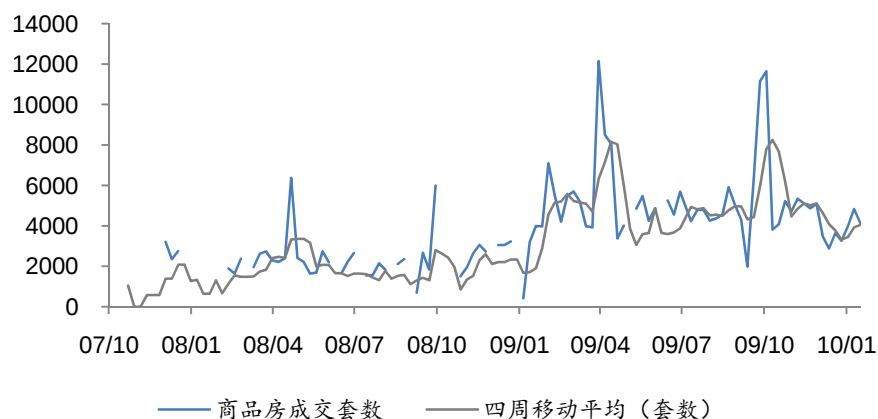
资料来源: Wind 资讯、浙商研究

5. 其他区域房地产成交行情

5.1. 重庆房地产成交行情

图 20: 重庆商品房成交套数 (套)

2月6日-2月12日, 重
庆商品房成交套数为
4123 套, 环比下降
14.58%。



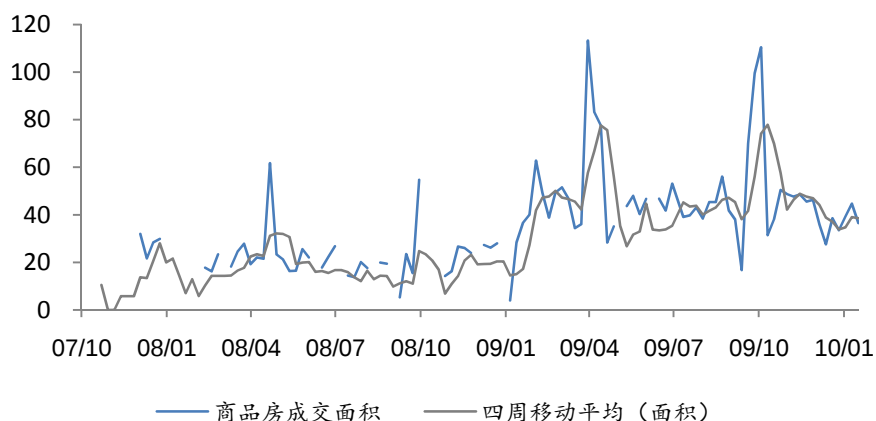
资料来源: Wind 资讯、浙商研究





2月6日-2月12日),
重庆商品房成交面积为
36.55 万平方米,环比下
降 18.24%。

图 21: 重庆商品房成交面积 (万平方米)

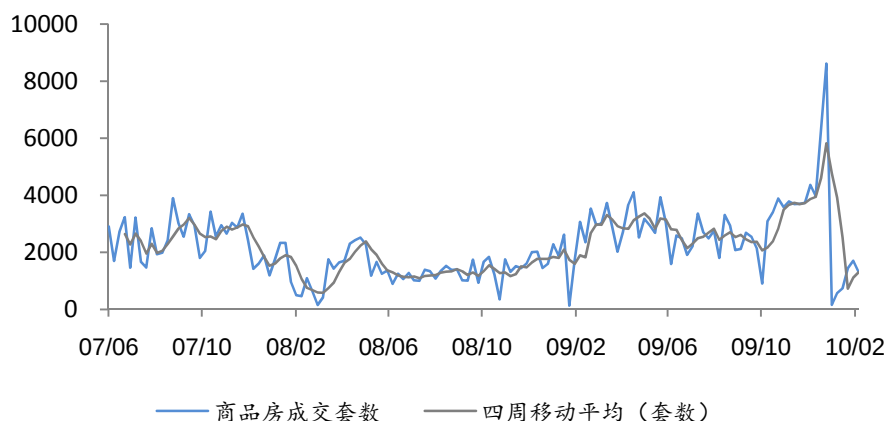


资料来源: Wind 资讯、浙商研究

5.2. 成都房地产成交行情

2月6日-2月12日,成
都商品房成交套数为
1313 套,环比下降
23.08%。

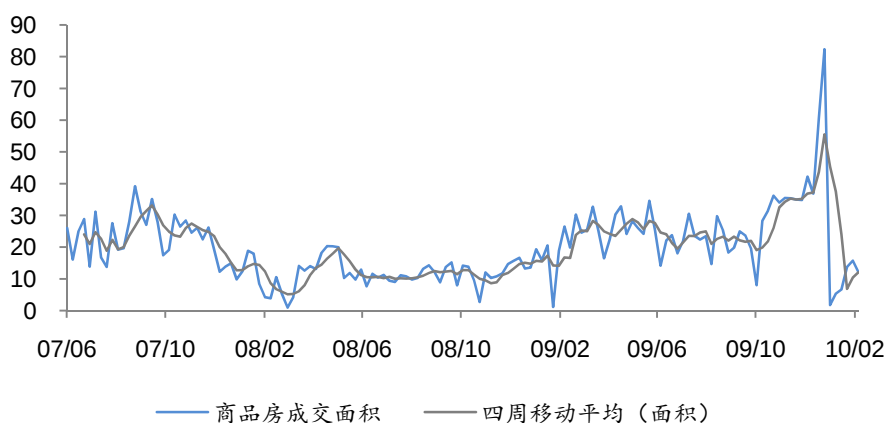
图 22: 成都商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2月6日-2月12日,成
都商品房成交面积为
12.07 万平方米,环比下
降 23.32%。

图 23: 成都商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究





5.3. 武汉房地产成交行情

2月6日-2月12日,武汉商品房销售套数为1049套,环比下降54.13%。

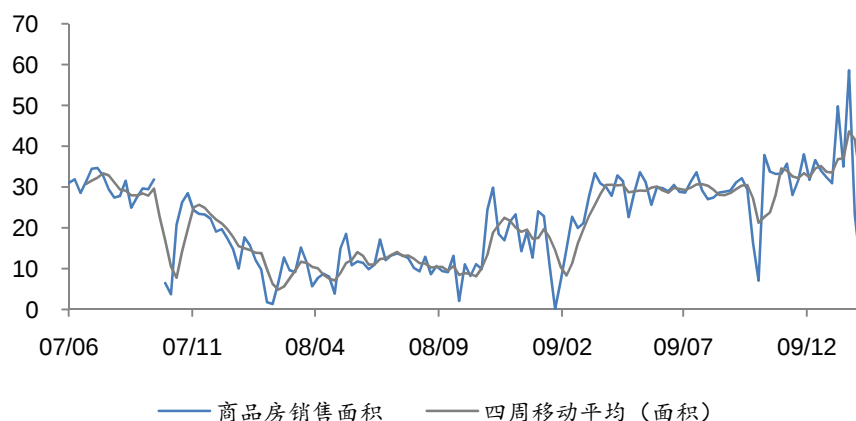
图 24: 武汉商品房销售套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2月6日-2月12日,武汉商品房销售面积为10.55万平方米,环比下降54.56%。

图 25: 武汉商品房销售面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

5.4. 长沙房地产交易行情

2月6日-2月12日,长沙商品住宅成交套数为678套,环比下降73.76%。

图 26: 长沙商品住宅成交套数 (套)



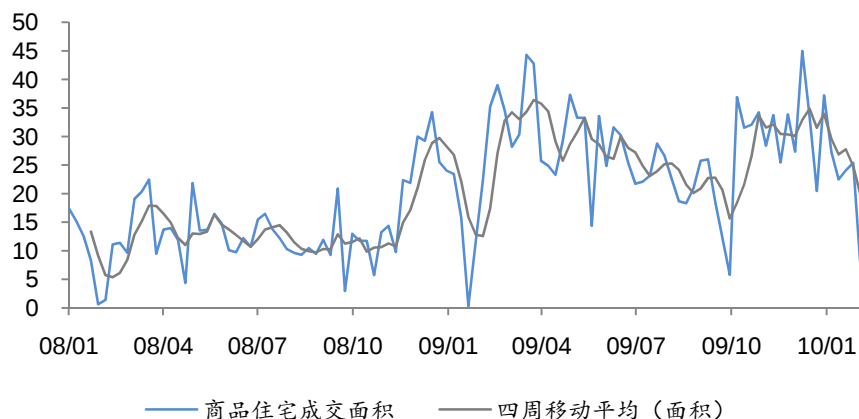
资料来源: Wind 资讯、浙商研究





2月6日-2月12日,长沙商品住宅成交面积为7.43万平方米,环比下降70.72%。

图 27: 长沙商品住宅成交面积 (万平方米)

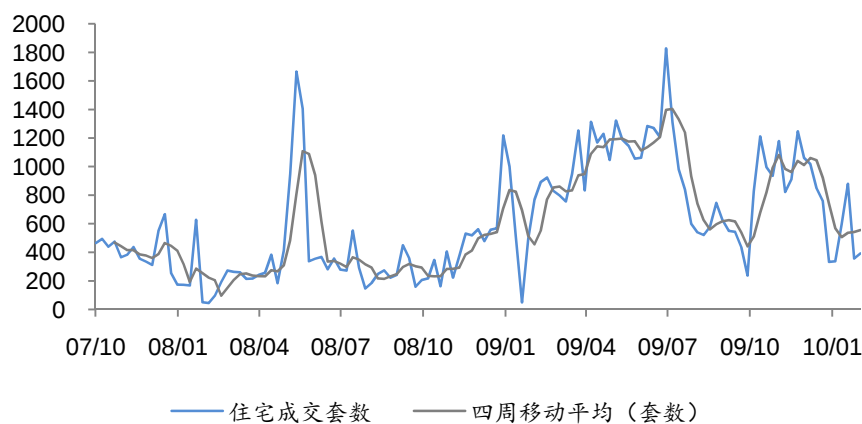


资料来源: Wind 资讯、浙商研究

5.5. 福州房地产成交行情

2月6日-2月12日,福州住宅成交套数为392套,环比上升10.11%。

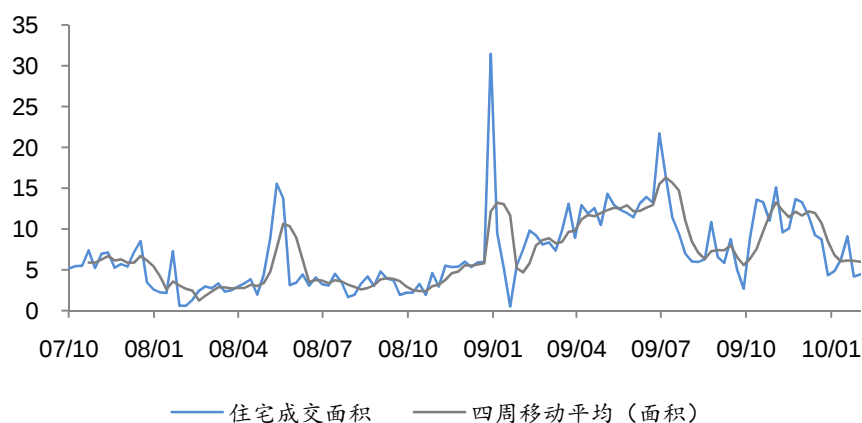
图 28: 福州住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2月6日-2月12日,福州住宅成交面积为4.42万平方米,环比上升5.86%。

图 29: 福州住宅成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

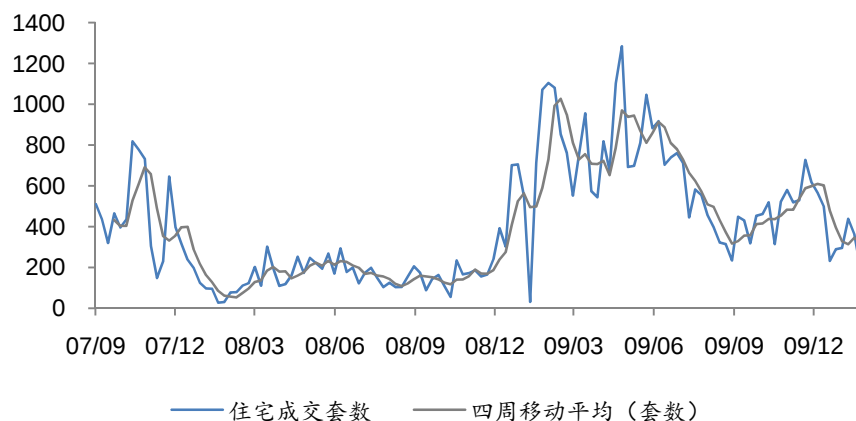




5.6. 厦门房地产成交行情

2月6日-2月12日, 厦门住宅成交套数为 192 套, 环比下降 46.56%。

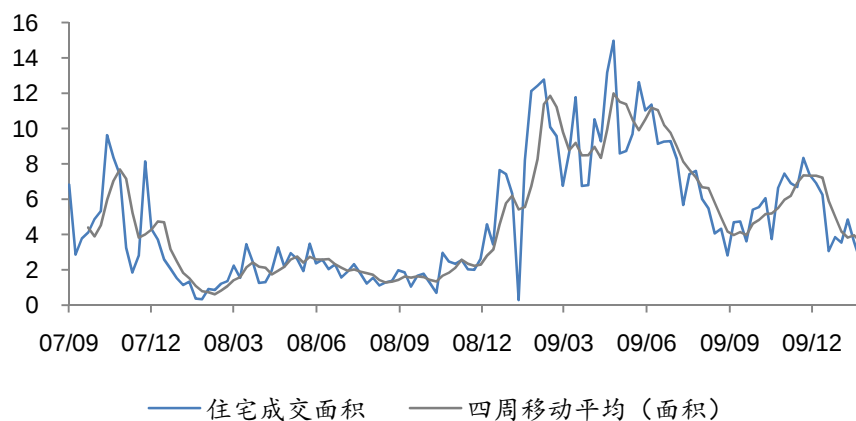
图 30: 厦门住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究

2月6日-2月12日, 厦门住宅成交面积为 2.49 万平方米, 环比下降 30.86%。

图 31: 厦门住宅成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商研究





浙商证券研究团队

浙商证券管理团队

副所长·研究策划

吴鹏飞

+86 21 6471 8888

wupengfei@stocke.com.cn

副所长·策略 行业比较

詹诗华

+86 21 6471 3765

wupengfei@stocke.com.cn

副所长·客服中心

吕小萍

+86 21 6471 3765

wupengfei@stocke.com.cn

所长助理·金融工程

姚小军

+86 21 6471 7903

wupengfei@stocke.com.cn

宏观·策略研究团队

首席经济学家

闻岳春

+86 21 6471 6089

wenyuechun@stocke.com.cn

首席策略分析

潘立彬

+86 21 6431 6020

panlibin@stocke.com.cn

宏观经济 债券研究

陶敬刚

+86 21 6471 8888-1104

taojinggang@stocke.com.cn

策略研究

王伟俊

+86 21 6471 8888-1277

wangweijun@stocke.com.cn

行业研究团队

电力设备行业研究

史海昇

+86 21 6471 8888-1737

shihaiseng@stocke.com.cn

房地产行业研究

戴方

+86 21 6471 8888-1219

daifang@stocke.com.cn

商贸 旅游行业研究

程艳华

+86 21 6471 8888-1212

chengyanhua@stocke.com.cn

钢铁行业研究

马春霞

+86 21 6471 8888-1270

machunxia@stocke.com.cn

煤炭行业研究

田加伟

+86 21 6471 8888-1117

tianjiawei@stocke.com.cn

化工行业研究

代鹏举

+86 21 6471 8888-1206

daipengju@stocke.com.cn

交通运输行业研究

李冬

+86 21 6471 8888-1807

lidong@stocke.com.cn

通信行业研究

徐昊

+86 21 6471 8888-1702

xuhao@stocke.com.cn

有色行业研究

林建

+86 21 6471 8888-1286

linjian@stocke.com.cn

医药行业研究

金嫣

+86 21 6471 8888-1241

jinyan@stocke.com.cn

银行业金融行业研究

黄薇

+86 21 6471 8888-1813

huangwei@stocke.com.cn

电力行业研究

张延兵

+86 21 6471 8888-1106

zhangyanbing@stocke.com.cn

金融工程研究团队

金融工程与衍生品研究

邱小平

+86 21 6471 8888-1701

qiuxiaoping@stocke.com.cn

信息技术

李思明

+86 21 6471 8888-1824

lisiming@stocke.com.cn

金融工程与基金

陆靖昶

+86 21 6471 8888-1254

liujingchang@stocke.com.cn

销售服务团队

客户服务

张燕华

+86 21 6471 8888-1287

zhangyanhua@stocke.com.cn



**浙商证券股票投资评级说明**

- 1、买入：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内上涨幅度在 10%以上
- 2、中性：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内变动幅度在 -10%—10%
- 3、卖出：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内下跌幅度在 10%以上

浙商证券策略/行业投资评级说明

- 1、买入：预期未来 6 个月内行业股票指数表现优于沪深 300 指数
- 2、中性：预期未来 6 个月内行业股票指数表现与沪深 300 指数持平
- 3、卖出：预期未来 6 个月内行业股票指数表现弱于沪深 300 指数

特别声明：

本报告版权归“浙商证券”所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“浙商证券”或“浙商研究”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。本报告基于我公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但我公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，我公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。在法律允许的情况下，我公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

浙商证券研究所

上海

上海市长乐路 1219 号长鑫大厦 18 层

邮政编码：200031

电话：(8621)64718888

传真：(8621)64718888

浙商证券网址：www.stocke.com.cn

