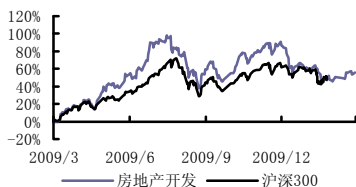


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 3 月 9 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	6.44%	-18.13%	51.49%
沪深 300	4.29%	-9.32%	43.72%

代码	名称	6m%	YTD%	评级
000002	万科 A	-17.85	16.76	买入
600048	保利地产	-20.95	24.56	买入
600208	新湖中宝	-24.90	40.47	买入
600823	世茂股份	-1.33	60.43	买入
000718	苏宁环球	-9.45	82.52	买入
000402	金融街	-9.49	26.20	增持
600376	首开股份	-4.29	68.25	增持
002244	滨江集团	-3.70	43.27	增持
000024	招商地产	-8.28	32.07	增持
600895	张江高科	-10.45	-5.42	增持
002146	荣盛发展	11.12	131.40	增持
600266	北京城建	-2.03	48.50	增持

相关报告

《商品房成交周报第八期——成交量普遍回落，成交交割维持高位》，2010.02

《商品房成交周报第九期——2 月最后一周成交量明显回升》，2010.03

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。

本周成交量继续回升，价格有所回落

—商品房成交周报第 10 期（03.01-03.07）

评级： 强于大市

- **主要城市商品房成交量回升明显。**本周监测的 35 个城市中，27 个城市成交面积环比上涨，其中兰州涨幅最大，环比上涨 231.18%，包头、大连的环比涨幅亦超过 100%，在环比下跌的 8 个城市中，跌幅最大的城市是广州，环比下跌 30.29%。
- **一线城市新建商品房成交量继续回升，只有广州成交量环比回落，北京、上海、深圳均上涨。**
- **二线城市新建商品房成交量继续上涨，其中天津、武汉、南京本周新建商品房成交量环比涨幅超过 50%。**
- **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 4.46%。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 9.93%。
- **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 251 宗，环比增加 109%，推出土地面积 1435 万平方米，环比增加 135%；成交土地 104 宗，环比增加 86%，成交土地面积 719 万平方米，环比增加 94%。
- **维持房地产行业“强于大市”的投资评级，建议超配。**2009 年销售的大幅增长将为 2010 年和 2011 年房地产企业业绩增长奠定坚实基础，在经历了 2 月节假日成交量下滑之后，预计 3 月份商品房成交量将会明显回升，目前主要房地产企业估值水平合理，建议超配。
- **公司推荐。**行业龙头个股万科 A、招商地产、金地集团、新湖中宝、首开股份，二线房地产公司北京城建、滨江集团、福星股份。
- **风险提示。**短期房地产企业仍然面临偏紧的政策环境。

本周（03.01-03.07）主要城市新建商品房成交量环比继续上涨

本周监测的 35 个城市中，27 个城市成交面积环比上涨，其中兰州涨幅最大，环比上涨 231.18%，包头、大连的环比涨幅亦超过 100%，在环比下跌的 8 个城市中，跌幅最大的城市是广州，环比下跌 30.29%。在 10 个重点监测的城市中，天津、武汉的环比涨幅均超过 60%，成都涨幅最小，上涨 0.39%；环比下跌的城市是广州、重庆和杭州，重庆、杭州的环比跌幅均未超过 5%。

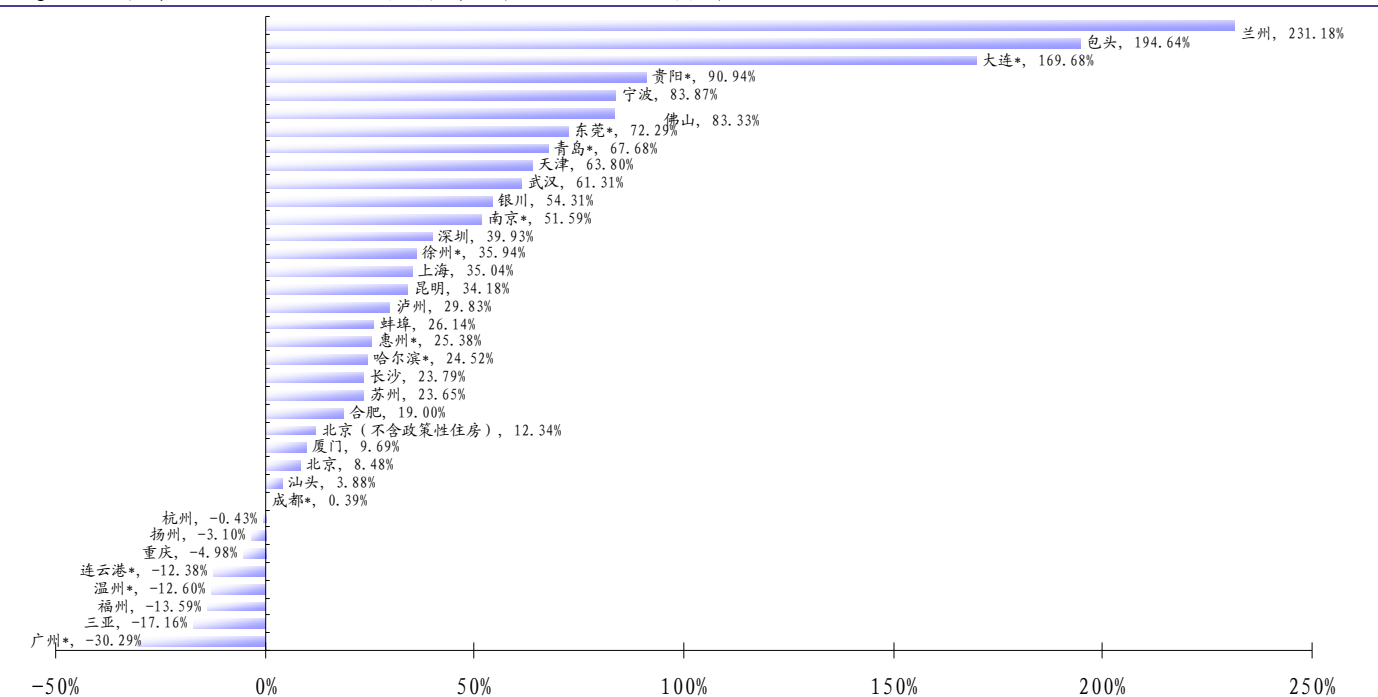
Figure 1 主要城市本周（03.01-03.07）商品房成交情况

城市	可售套数	可售面积	成交套数	成交面积	环比	成交均价	环比
北京	89,176	1,208	1,171	13.93	8.48%		
北京（不含政策性住房）			1,051	12.97	12.34%	19,907	8.78%
上海	32,140	460	2,077	21.98	35.04%	13,247	-8.04%
天津			1,719	17.06	63.80%	8,625	-2.18%
重庆	109,515	1,122	3,671	33.63	-4.98%	5,036	-6.74%
深圳	31,029	356	382	3.36	39.93%	18,199	-13.87%
广州*	30,858	400	1,149	12.94	-30.29%	10,191	20.15%
杭州	11,959	198	190	2.25	-0.43%	16,163	-18.12%
南京*	24,434	302	609	6.04	51.59%	8,200	4.43%
武汉			2,311	24.51	61.31%	6,108	-10.38%
成都*				16.03	0.39%	7,610	1.36%
苏州	16,837	233	844	6.92	23.65%	8,255	-1.63%
青岛*	48,455	497	1,241	11.38	67.68%	7,669	-2.11%
宁波	79,822	530	393	4.90	83.87%	12,080	21.32%
厦门	14,663	184	438	4.75	9.69%	10,423	4.00%
福州	14,095	177	366	4.31	-13.59%	11,150	4.88%
长沙			2,379	25.53	23.79%	4,911	1.40%
合肥			3,072	27.45	19.00%	6,066	-3.43%
哈尔滨*	94,775	1,063	1,296	14.23	24.52%	4,785	-0.56%
三亚			390	4.83	-17.16%	22,379	-24.93%
大连*			262	2.52	169.68%	8,629	3.25%
兰州			283	3.11	231.18%	4,665	-10.84%
银川			338	4.31	54.31%	4,882	7.34%
昆明			1,996	12.04	34.18%	6,338	-8.40%
贵阳*			775	9.43	90.94%	5,020	6.54%
东莞*	71,494		667	6.81	72.29%	6,710	-1.43%
惠州*	7,394	106	239	2.89	25.38%	4,915	1.76%
徐州*			1,000	11.28	35.94%	4,772	0.61%
扬州			304	3.54	-3.10%	7,174	16.13%
连云港*			858	8.43	-12.38%	4,476	-2.10%
温州*			321	4.60	-12.60%	8,749	11.82%
包头			787	7.98	194.64%	3,495	-14.06%
蚌埠			184	1.87	26.14%	4,288	-4.02%
佛山			345	4.40	83.33%	4,437	-4.59%
汕头			175	1.56	3.88%	5,015	-2.12%
泸州			371	4.05	29.83%		

数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周重点城市中，广州新建商品房成交量环比跌幅 30.29%，而随着海南房地产市场的降温，三亚新建商品房成交量也环比下跌。兰州新建商品房成交量环比大幅增长 231.18%，包头、大连本周新建商品房成交量环比增长均超过了 100%。

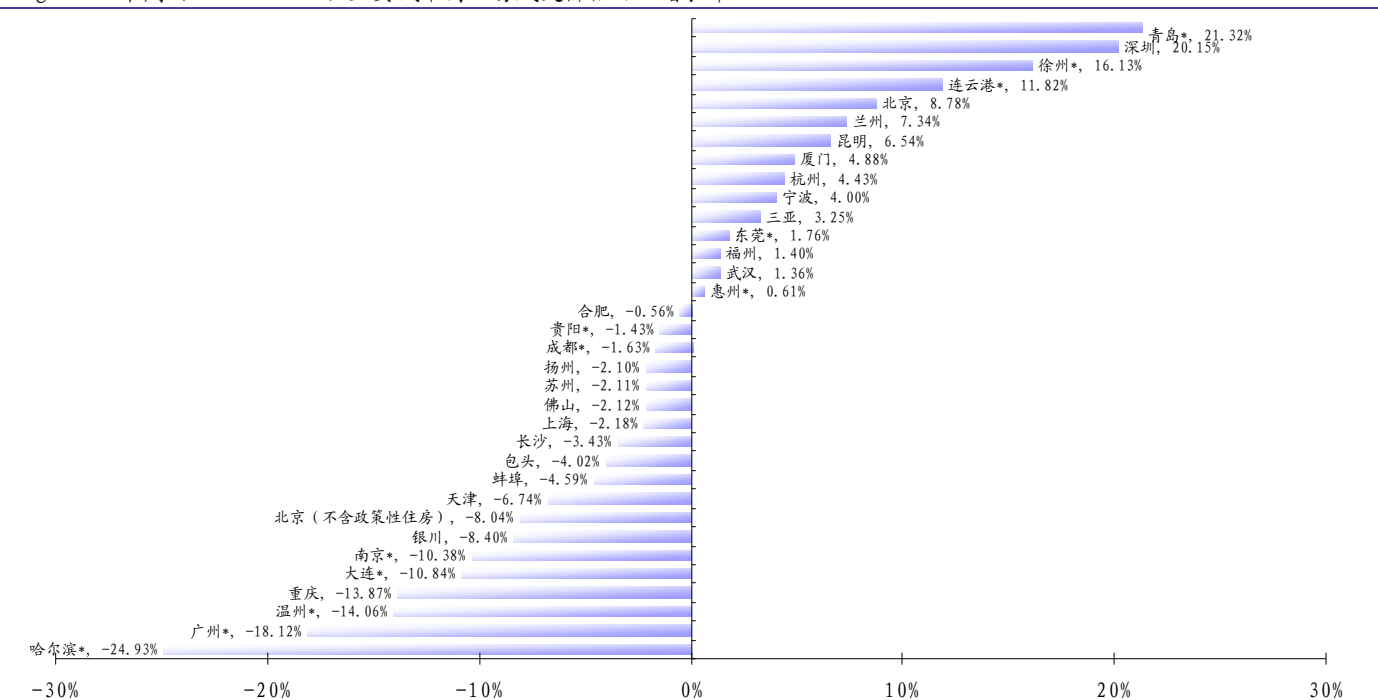
Figure 2 本周（03.01-03.07）主要城市商品房成交面积环比增长率



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

成交价格方面，青岛、深圳涨幅较大，哈尔滨、广州、温州和重庆价格跌幅较大。

Figure 3 本周（03.01-03.07）主要城市商品房成交价格环比增长率

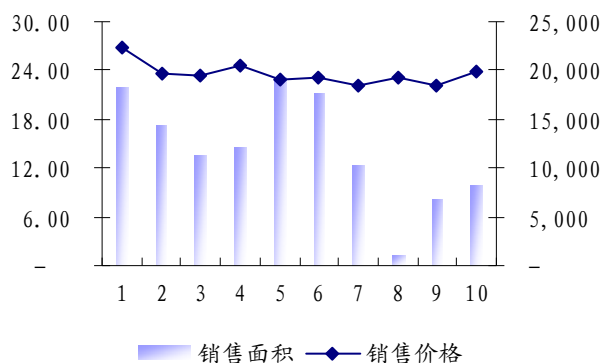


数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（03.01-03.07）一线城市成交量继续回升

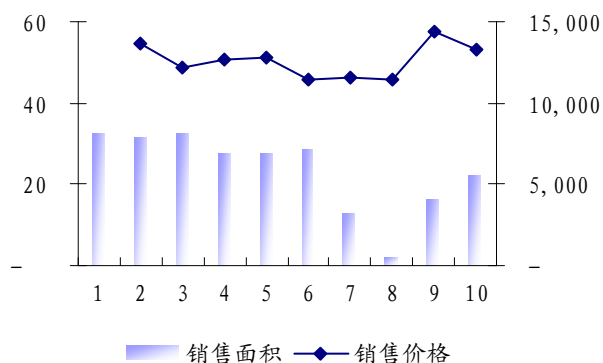
本周一线城市新建商品房成交量继续回升, 4 个一线城市中只有广州市新建商品房成交价格下跌, 其余 3 个城市均上涨。

Figure 4 最近 10 周北京市新建商品房成交情况



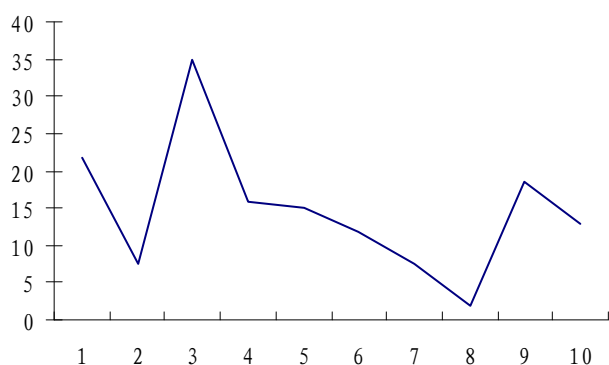
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 最近 10 周上海市新建商品房成交情况



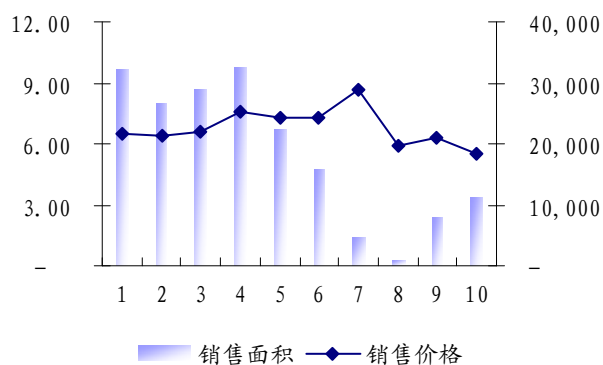
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

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

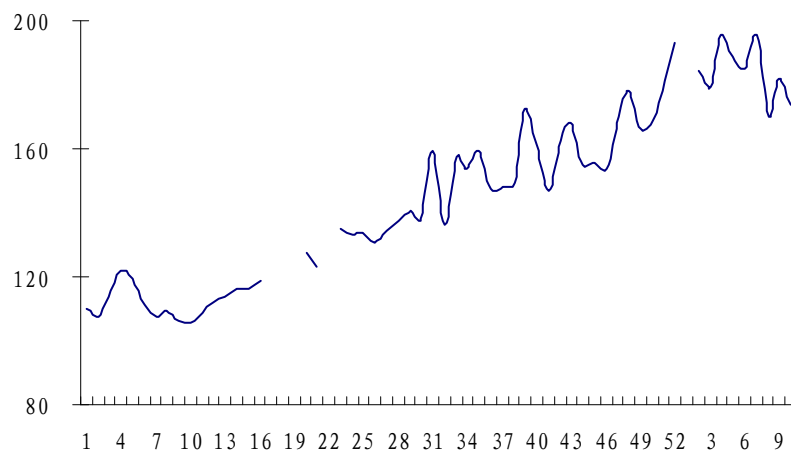
Figure 7 最近 10 周深圳市新建商品房成交情况



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回落 4.46%。

Figure 8 2009 年以来世纪证券一线城市商品房价格指数走势

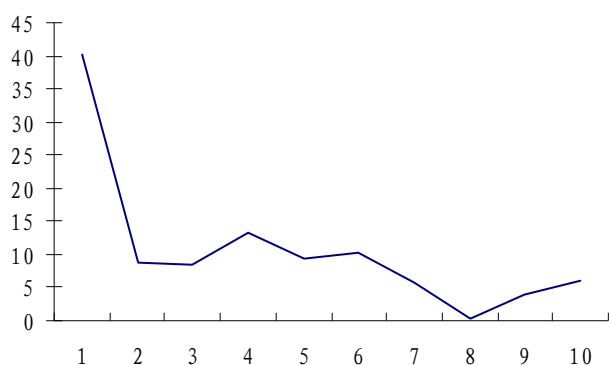


数据来源: 世纪证券研究所

本周(03.01-03.07)二线城市成交量回升

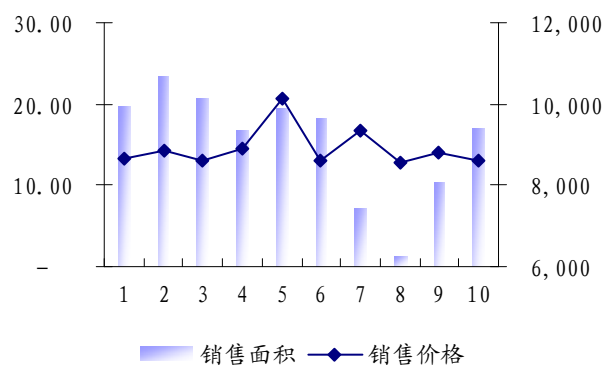
我们跟踪的6个二线城市本周成交量普遍回升,其中天津、武汉、南京新建商品房成交量涨幅超过50%,只有重庆和杭州小幅下跌,跌幅在5%以内。

Figure 9 最近10周南京市商品房周成交面积



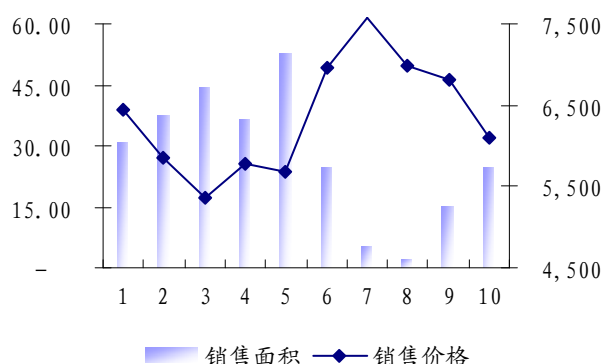
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 10 最近10周天津市商品房周成交数据



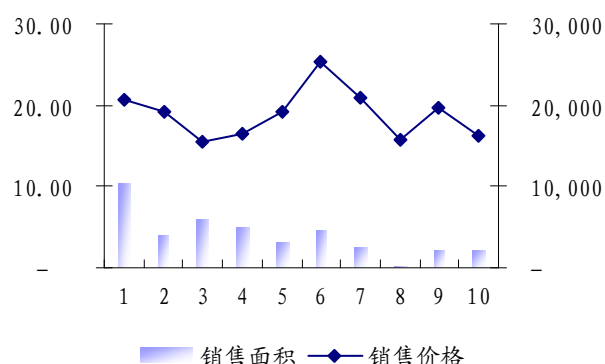
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 最近10周武汉市商品房周成交数据



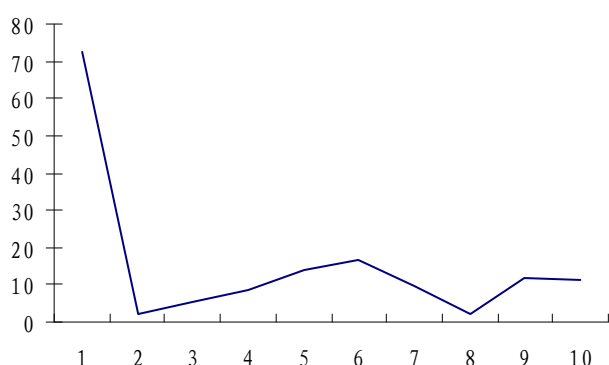
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 最近10周杭州市商品房周成交数据



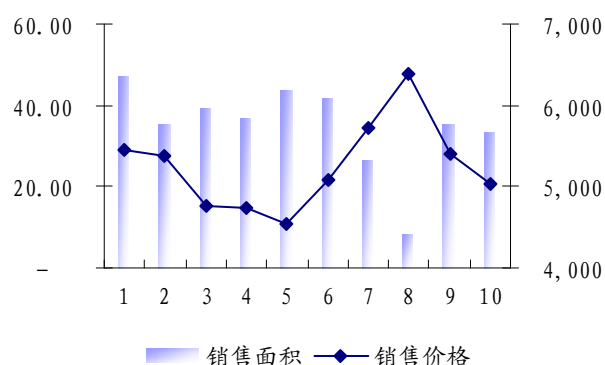
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

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

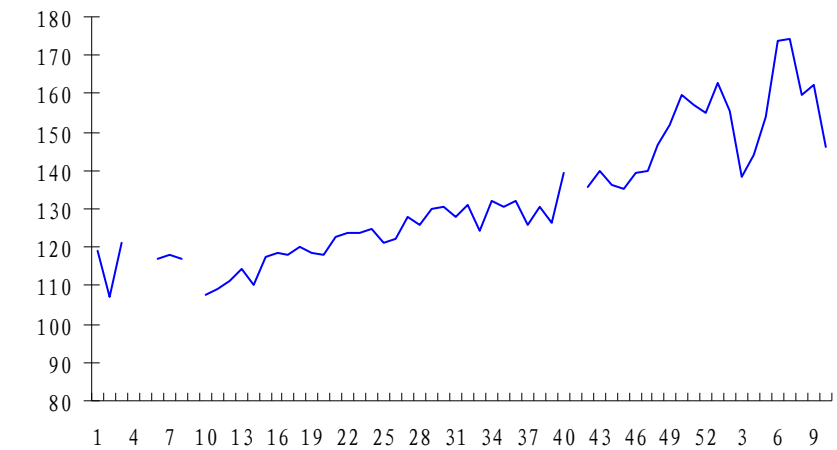
Figure 14 最近10周重庆市商品房周成交数据



数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

由于杭州本周新建商品房价格跌幅较大,本周以6个二线城市(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9.93%。

Figure 15 2009 年以来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

本周土地市场成交继续回升

本周监测的 20 个重点城市共推出土地 251 宗，环比增加 109%，推出土地面积 1435 万平方米，环比增加 135%；成交土地 104 宗，环比增加 86%，成交土地面积 719 万平方米，环比增加 94%。

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	7	-46%	24	-79%	-	-	0	-	-	-	-
天津	62	158%	540	235%	31	675%	224	-	910	26%	
上海	11	38%	27	59%	8	-43%	116	22%	951	-87%	
杭州	15	-17%	31	-38%	16	300%	29	123%	264	-58%	
宁波	13	18%	49	-2%	10	233%	30	-27%	1,619	92%	
南京	2	-33%	12	100%	1	-	2	-	240	-	
苏州	18	-	45	-	5	25%	22	0%	2,932	376%	
无锡	2	-	5	-	-	-	0	-	-	-	
厦门	6	-	60	-	6	-	60	-	3,311	-	
广州	1	0%	14	-	3	200%	13	-	238	-1%	
深圳	-	-	-	-	5	-	37	-	1,798	-	
佛山	1	-	1	-	2	-	4	-90%	620	-78%	
南宁	2	-	9	-	2	-60%	6	-65%	331	-88%	
成都	46	-	274	-	3	-	43	-	390	-	
重庆	24	85%	158	-	3	-	13	-	740	-	
西安	2	-75%	1	-98%	-	-	0	-	-	-	
武汉	12	500%	54	32%	-	-	0	-	-	-	
长沙	2	-	8	-	-	-	0	-	-	-	
大连	20	33%	95	13%	6	-	88	-	2,792	-	
沈阳	5	-	28	-	3	-57%	32	100%	1,448	16%	

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.