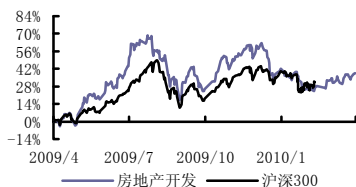


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 4 月 1 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	4.13	-2.37	35.19
沪深 300	1.95	-6.43	33.41

代码	名称	6m%	YTD	评级
000002	万科 A	-8.83	16.11	买入
600383	金地集团	9.79	75.02	买入
000024	招商地产	-3.28	13.34	买入
600223	鲁商置业	20.74	82.06	买入
000718	苏宁环球	13.16	74.07	买入
002244	滨江集团	2.32	32.89	增持
600376	首开股份	5.18	54.83	增持
600266	北京城建	10.78	37.11	增持
000656	ST 东源	11.95	179.03	增持
000926	福星股份	52.09	67.07	增持

相关报告

《商品房成交周报第 11 期——本周成交量继续回升》，2010.03

《商品房成交周报第 12 期——一线城市成交量明显放大》，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。

成交量持续放大

—商品房成交周报第 13 期（03.22-03.28）

评级： 强于大市

- **主要城市商品房成交量普遍上涨。**本周监测的 35 个城市中，29 个城市成交面积环比上涨，其中杭州涨幅最大，环比上涨 216.59%，贵阳的环比涨幅亦超过 100%；在环比下跌的 6 个城市中，跌幅最大的是海口，环比下跌 37.15%。
- **一线城市成交量明显放大。**深圳环比上涨 48.89%，北京环比上涨 40.42%，上海上涨 11.37%，广州环比小幅回落。
- **二线城市本周成交量普遍回升。**我们跟踪的 6 个二线城市本周成交量全部上涨，其中杭州环比大幅上涨 216.59%，天津环比上涨 50.12%，涨幅最小的成都小幅上涨 0.03%。
- **成交价格环比上涨。**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 1.07%。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 9.80%。
- **本周土地市场成交下滑。**本周监测的 20 个重点城市共推出土地 60 宗，环比下降 21%，推出土地面积 225 万平方米，环比下降 34%；成交土地 28 宗，环比下降 76%，成交土地面积 226 万平方米，环比下降 74%。
- **重点关注二三线城市房地产企业投资机会。**相比一线城市，二三线城市房价水平相对较为合理，自住需求占比较大，所承受的监管压力和舆论压力也小于一线城市，城镇化进程和开发商大举布局二三线城市，使得未来较长的一段时间内，二三线城市房地产市场快速扩容和高速增长成为我国房地产市场的主要特征。
- **公司推荐。**二三线城市项目占比较高的一线龙头万科 A、金地集团、首开股份、苏宁环球和优质的地区房地产龙头企业，包括福星股份、滨江集团、北京城建、st 东源、鲁商置业。
- **风险提示。**短期房地产企业仍然面临偏紧的政策环境。

本周（03.22-03.28）主要城市新建商品房成交量普遍上涨

本周监测的 35 个城市中，29 个城市成交面积环比上涨，其中杭州涨幅最大，环比上涨 216.59%，贵阳的环比涨幅亦超过 100%；在环比下跌的 6 个城市中，跌幅最大的是海口，环比下跌 37.15%。

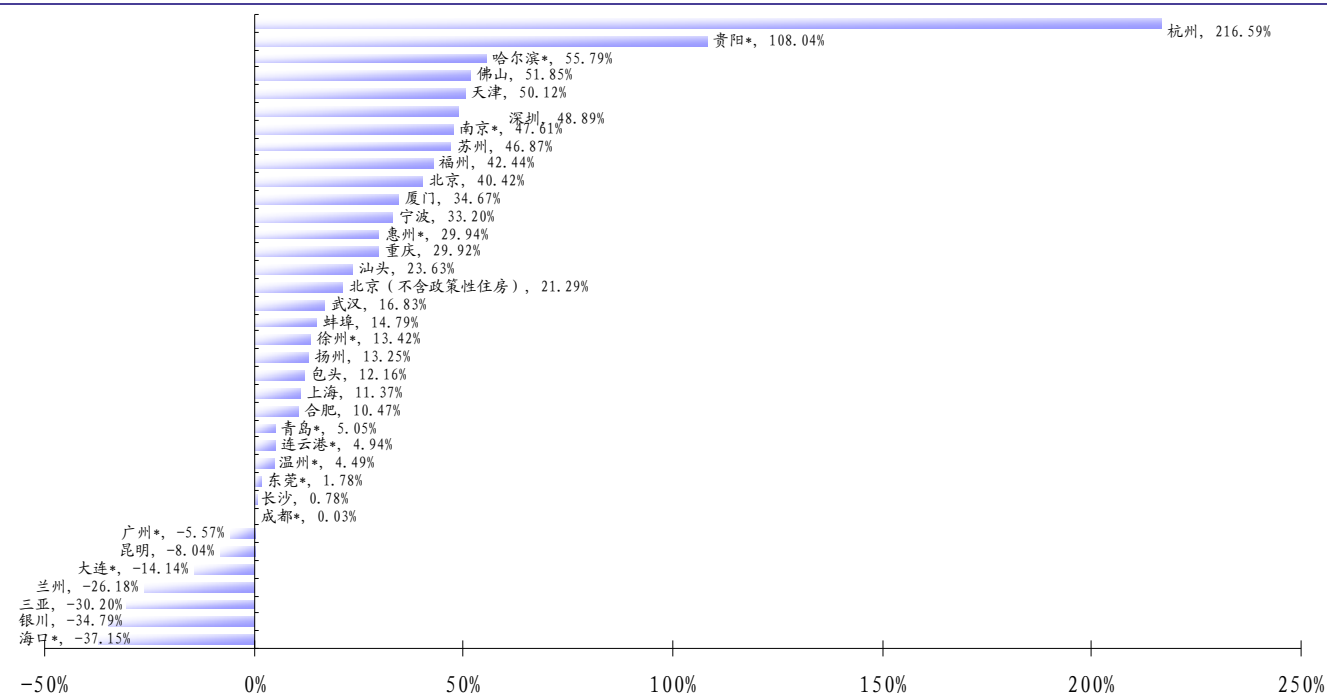
Figure 1 主要城市本周（03.22-03.28）商品房成交情况

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	90,656	1,213	3,287	36.55	40.42%		
北京（不含政策性住房）			2,532	30.89	21.29%	22,690	3.65%
上海	34,337	483	3,048	31.44	11.37%	13,038	4.87%
天津			2,597	25.77	50.12%	9,408	3.55%
重庆	103,088	1,054	5,603	51.20	29.92%	4,909	-2.76%
深圳	29,286	347	954	8.15	48.89%	20,371	-4.29%
广州*	29,513	378	1,664	18.99	39.44%	12,161	13.85%
杭州	12,218	196	725	9.39	216.59%	26,241	28.26%
南京*	22,540	281	970	10.30	47.61%	8,895	-2.47%
武汉			2,892	29.26	16.83%	5,853	2.61%
成都*				22.82	0.03%	6,498	2.36%
苏州	17,102	235	1,456	12.48	46.87%	8,261	5.61%
青岛*	46,966	485	1,731	17.02	5.05%	8,125	5.97%
宁波	78,299	520	753	6.19	33.20%	15,453	34.06%
厦门	13,381	171	1,000	11.28	34.67%	12,006	5.91%
福州	13,308	168	426	5.11	42.44%	10,895	-10.13%
长沙			2,773	29.79	0.78%	4,880	-0.21%
合肥			2,544	23.23	10.47%	6,392	5.01%
哈尔滨*	100,638	1,063	823	7.97	55.79%	6,715	1.59%
海口*	39,961		623	6.56	-37.15%	8,066	0.42%
三亚			394	3.59	-30.20%	20,364	1.73%
大连*			427	4.09	-14.14%	8,529	-1.67%
兰州			208	2.18	-26.18%	4,984	-1.10%
银川			366	4.18	-34.79%	5,227	20.40%
贵阳*			1,704	20.28	108.04%	4,721	0.04%
昆明			1,294	10.67	-8.04%	6,027	-7.47%
东莞*	71,558		665	7.34	1.78%	6,807	-0.04%
佛山	312,525	2,488	443	4.10	51.85%	5,446	0.20%
汕头			105	1.42	23.63%	5,684	31.16%
惠州*	7,540	108	398	4.88	29.94%	5,227	6.35%
徐州*			990	11.01	13.42%	4,628	-3.02%
扬州			342	4.12	13.25%	5,823	-8.33%
连云港*			696	7.56	4.94%	4,520	0.98%
温州*			361	5.04	4.49%	12,590	43.95%
包头			670	7.59	12.16%	3,777	-0.25%
蚌埠			269	2.77	14.79%	4,378	6.89%

数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

10 个重点监测的城市成交面积环比上涨，杭州位居涨幅榜，天津次之，环比上涨 50.12%，深圳紧随其后，环比上涨 48.89%。能监测到价格的重点城市中，5 个重点城市成交均价环比上涨，其中杭州位居均价涨幅榜首，环比上涨 28.26%，其次是上海，环比上涨 4.87%。

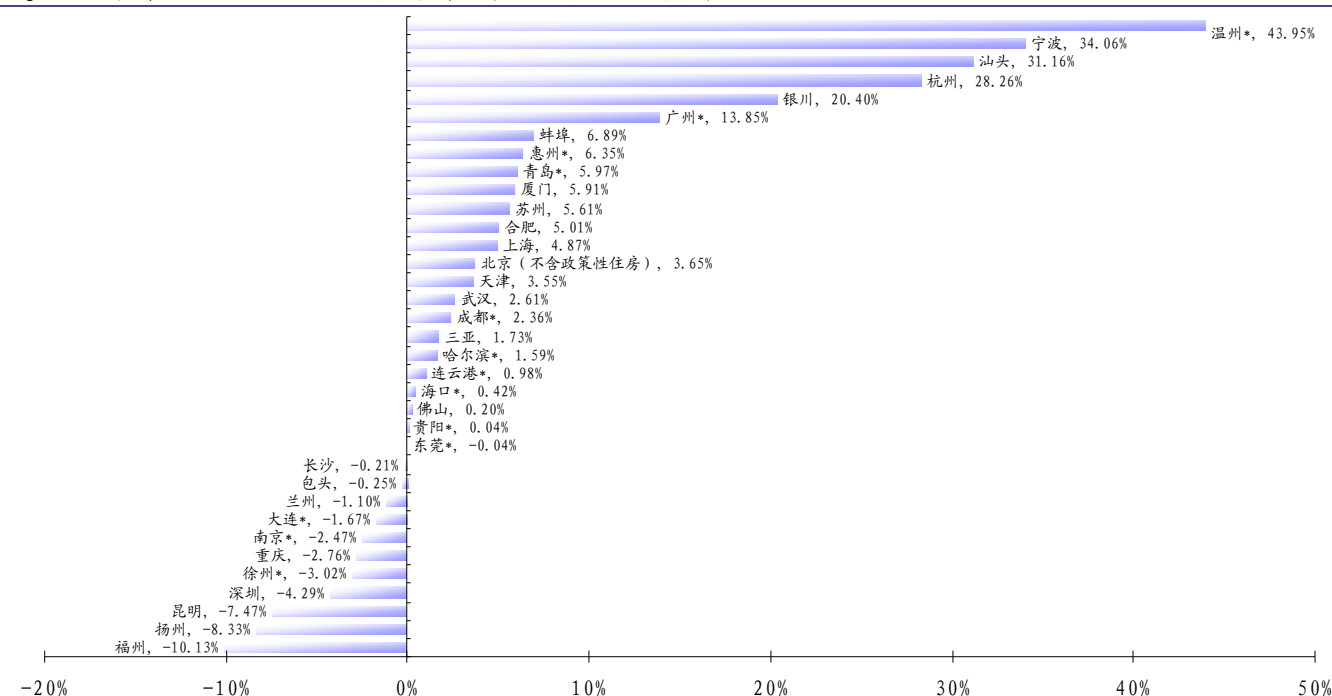
Figure 2 本周 (03.22-03.28) 主要城市商品房成交面积环比增长率



数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

成交价格普遍上涨, 其中温州涨幅 43.95%, 重点城市中杭州涨幅居前, 本周环比下跌 28.26%%。

Figure 3 本周 (03.22-03.28) 主要城市商品房成交价格环比增长率

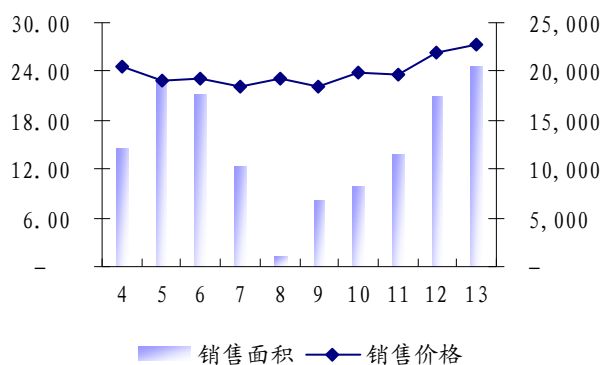


数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（03.22-03.28）一线城市成交量明显放大

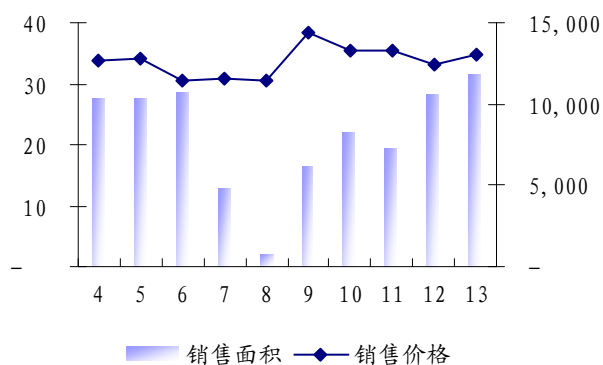
本周 4 个一线城市只有广州成交量略有下跌，其余 3 个城市环比全部上涨，深圳涨幅最大，成交量环比上涨 48.89%，北京环比上涨 40.42%，上海上涨 11.37%，广州环比小幅回落。

Figure 4 最近 10 周北京市新建商品房成交情况



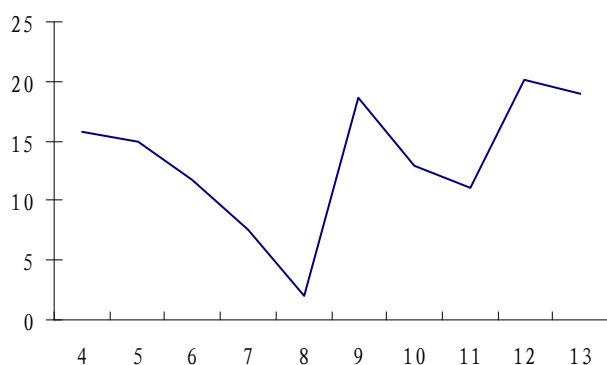
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 最近 10 周上海市新建商品房成交情况



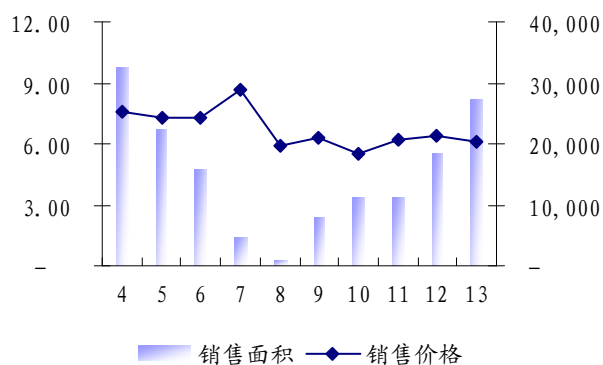
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

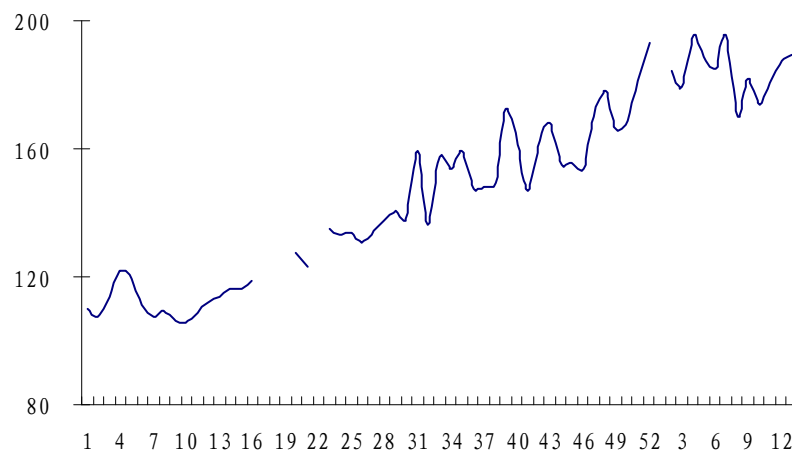
Figure 7 最近 10 周深圳市新建商品房成交情况



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上涨 1.07%。

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（03.22-03.28）二线城市成交量普遍上涨

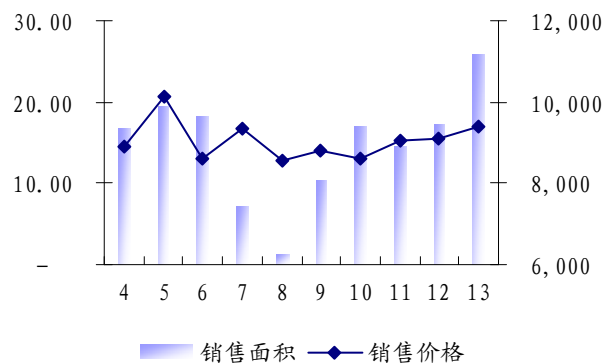
我们跟踪的 6 个二线城市本周成交量全部上涨，其中杭州环比大幅上涨 216.59%，天津环比上涨 50.12%，涨幅最小的为成都，本周成交量小幅上涨 0.03%

Figure 9 最近 10 周南京市商品房周成交面积



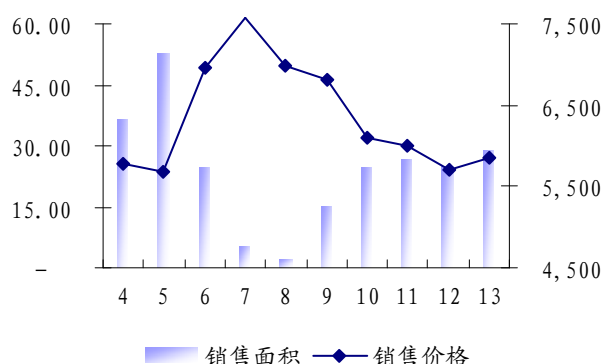
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 10 最近 10 周天津市商品房周成交数据



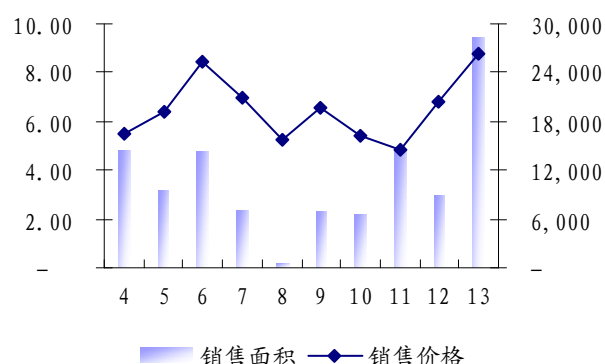
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 最近 10 周武汉市商品房周成交数据



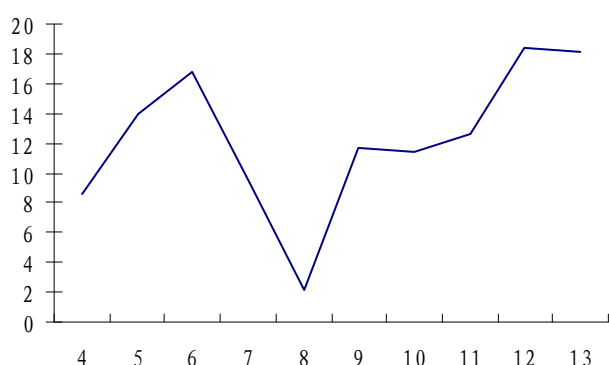
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 最近 10 周杭州市商品房周成交数据



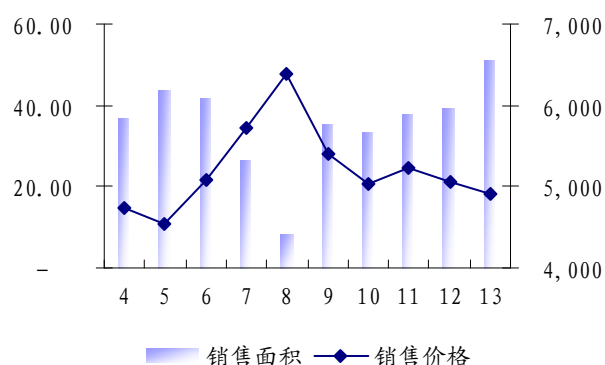
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

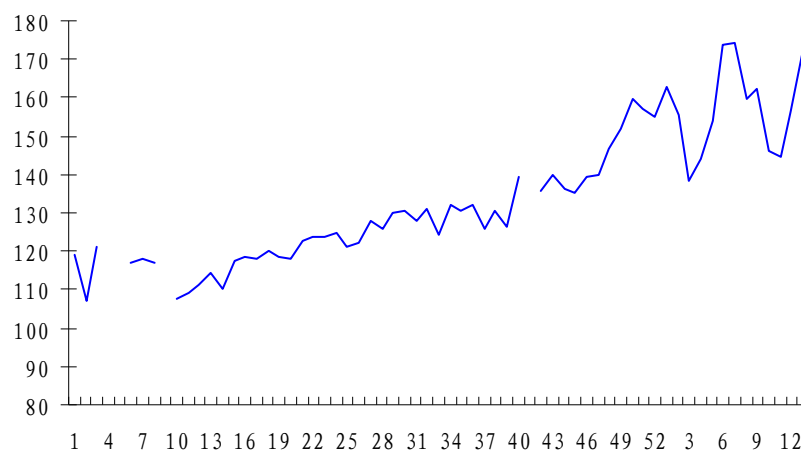
Figure 14 最近 10 周重庆市商品房周成交数据



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

由于杭州本周成交价格涨幅较大，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上涨 9.80%。

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

本周土地市场成交下滑

本周监测的 20 个重点城市共推出土地 60 宗，环比下降 21%，推出土地面积 225 万平方米，环比下降 34%；成交土地 28 宗，环比下降 76%，成交土地面积 226 万平方米，环比下降 74%。

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
天津	0	-	0	-	4	-76%	179	-36%	1,650	-
杭州	1	-50%	1	-83%	2	100%	6	567%	20,015	63%
厦门	0	-	0	-	1	-	1	-	3,017	-
佛山	1	-	5	-	1	-50%	5	-89%	2,223	774%
成都	1	-	14	-	0	-	0	-	0	-
西安	2	-	1	-	0	-	0	-	0	-
长沙	5	400%	35	-	0	-	0	-	0	-
沈阳	4	-	37	-	0	-	0	-	0	-

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.