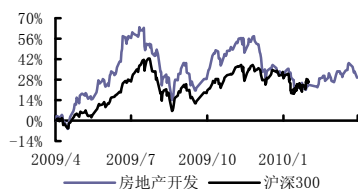


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 4 月 13 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	1.90%	-2.87%	31.12%
沪深 300	3.66%	-5.19%	29.12%

代码	名称	6m%	YTD	评级
000002	万科 A	-16.36	10.17	买入
600383	金地集团	-6.71	50.45	买入
000024	招商地产	-16.53	-2.22	买入
600223	鲁商置业	5.72	64.43	买入
000718	苏宁环球	-1.53	46.82	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 13 期——成交量持续放大》，2010.03

《商品房成交周报第 14 期——本周成交量继续放大》，2010.04

执业证书号：

S1030209100570

王斌卿

+86 755 83199599ext8280
wangbq1@csc.com.cn

分析师申明

本人，王斌卿，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。

本周成交量普遍回落

—商品房成交周报第 15 期（04.05-04.11）

评级： 强于大市

- **主要城市商品房成交量普遍回落。**本周监测的 35 个城市中，26 个城市成交面积环比下跌，其中重庆跌幅最大，环比下跌 60.31%；在环比上涨的 9 个城市中，涨幅最大的是徐州，环比上涨 30.39%。
- **一线城市成交量下滑。**上海环比下跌 27.33%，广州环比下跌 23.59%，北京下跌 15.40%，深圳小幅回落 0.34%。
- **二线城市成交量本周普遍下跌。**我们跟踪的 6 个二线城市中重庆跌幅居前，本周成交量环比下跌 60.31%，天津环比下跌 35.12%，涨幅最大的为杭州，本周成交量环比上涨 19.63%，武汉和南京成交量与上周基本持平。
- **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 4.31%。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 1.82%。
- **本周土地市场成交活跃。**本周监测的 20 个重点城市共推出土地 138 宗，环比增加 130%，推出土地面积 660 万平方米，环比增加 193%；成交土地 58 宗，环比增加 107%，成交土地面积 346 万平方米，环比增加 53%。
- **政策风险加大。**本周盛传房产税将试点开征的消息，同时银监会表示，银行业金融机构要增加风险意识，不对投机投资购房贷款，如无法判断，则应大幅度提高贷款的首付款比例和利率水平，加大差别化信贷政策执行力度。我们认为，信贷政策的收紧将对房地产市场产生较大的影响，在未来政策走向未明朗之前，房地产股的估值水平难以有效的提高。
- **适当关注二三线地产投资机会。**关注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。

本周（04.05-04.11）主要城市新建商品房成交量普遍回落

本周监测的 35 个城市中，26 个城市成交面积环比下跌，其中重庆跌幅最大，环比下跌 60.31%；在环比上涨的 9 个城市中，涨幅最大的是徐州，环比上涨 30.39%。

10 个重点监测的城市中，7 个城市成交面积环比下跌，重庆位居跌幅榜首，其次是天津和上海，环比分别下跌 35.12%、27.33%，深圳环比跌幅最小，环比下跌 0.34%。能监测到价格的重点城市中，深圳成交均价环比下跌 14.03%，降至本年最低，其它城市成交价格小幅震动。

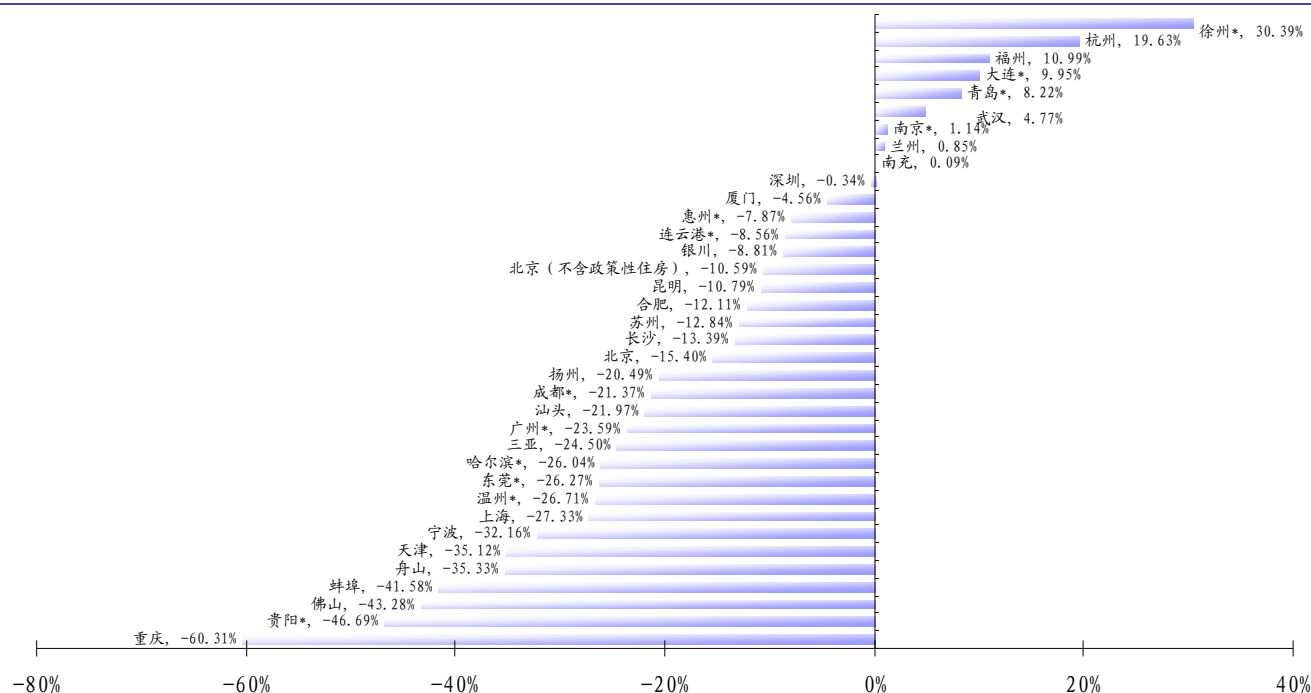
Figure 1 主要城市本周（04.05-04.11）商品房成交情况

城市	可售套数 (套)	可售面积 (万平方米)	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)	环比	成交均价 (元/平方米)	环比
北京	86,355	1,164	3,066	36.45	-15.40%		
北京（不含政策性住房）			2,765	34.05	-10.59%	23,610	-2.17%
上海	33,147	475	3,298	37.07	-27.33%	14,263	19.84%
天津			2,067	21.00	-35.12%	9,665	-2.97%
重庆	99,815	1,023	2,535	23.43	-60.31%	5,429	7.62%
深圳	27,619	336	1,054	9.15	-0.34%	17,224	-14.03%
广州*	27,331	354	1,143	12.46	-23.59%	11,439	-5.38%
杭州	12,199	187	1,493	16.03	19.63%	20,012	1.16%
南京*	22,080	276	1,296	14.09	1.14%	10,234	4.80%
武汉			3,372	32.60	4.77%	6,373	2.33%
成都*				16.07	-21.37%	6,648	0.36%
苏州	15,356	214	1,653	18.27	-12.84%	9,854	6.80%
青岛*	47,459	484	1,724	17.59	8.22%	8,311	0.05%
宁波	75,520	499	792	7.65	-32.16%	14,277	3.56%
厦门	11,501	150	847	10.05	-4.56%	11,822	2.18%
福州	12,658	160	431	4.98	10.99%	11,834	5.77%
长沙			2,751	30.93	-13.39%	5,062	4.02%
合肥			2,648	23.79	-12.11%	6,590	7.86%
哈尔滨*	100,056	1,094	290	3.09	-26.04%	7,994	-0.25%
三亚			290	2.10	-24.50%	17,383	-2.43%
大连*			913	7.64	9.95%	8,720	0.53%
兰州			203	2.08	0.85%	4,372	-16.94%
银川			470	5.18	-8.81%	5,137	5.94%
贵阳*			688	8.57	-46.69%	4,721	-0.51%
昆明			1,168	9.06	-10.79%	5,305	-12.13%
东莞*	69,841		700	7.39	-26.27%	6,807	-0.12%
佛山	313,520	2,494	431	3.80	-43.28%	5,442	-0.21%
汕头			113	1.07	-21.97%	4,769	9.92%
惠州*	7,408	107	350	4.44	-7.87%	5,620	7.95%
徐州*			1,589	17.63	30.39%	4,519	-0.13%
扬州			401	3.70	-20.49%	7,001	14.15%
连云港*			766	7.95	-8.56%	4,370	0.16%
温州*			195	2.91	-26.71%	13,168	-0.90%
蚌埠			204	2.14	-41.58%	4,524	-1.19%
南充	20,082	112	741	7.18	0.09%		
舟山			206	2.83	-35.33%		

数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周成交量涨幅最大的是徐州，环比上涨 30.39%，重点城市中涨幅最大的为杭州，环比上涨 19.63%，跌幅最大的为重庆，本周环比下跌 60.31%。

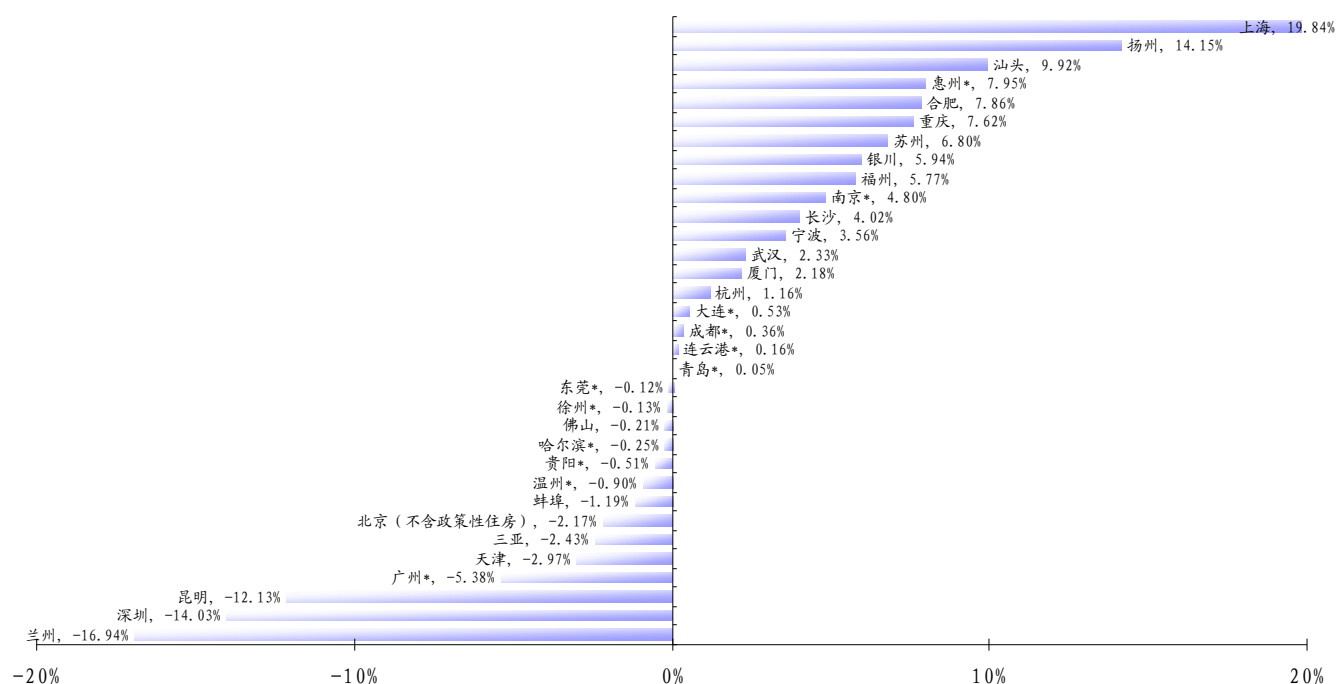
Figure 2 本周（04.05-04.11）主要城市商品房成交面积环比增长率



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

成交价格涨多跌少，其中上海涨幅 19.84%，兰州涨幅居前，本周环比下跌 16.94%，深圳本周成交价格环比下跌 14.03%。

Figure 3 本周（04.05-04.11）主要城市商品房成交价格环比增长率

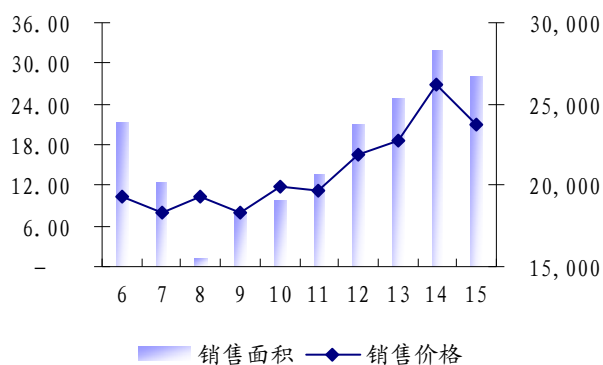


数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（04.05-04.11）一线城市成交量回落

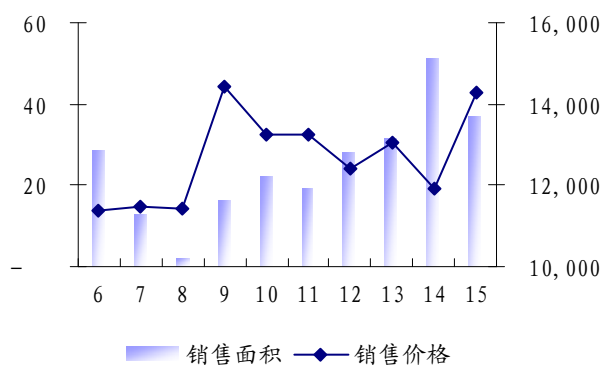
本周 4 个一线城市成交量均回落，其中上海跌幅最大，成交量环比下跌 27.33%，广州环比下跌 23.59%，北京下跌 15.40%，深圳小幅回落 0.34%。

Figure 4 最近 10 周北京市新建商品房成交情况



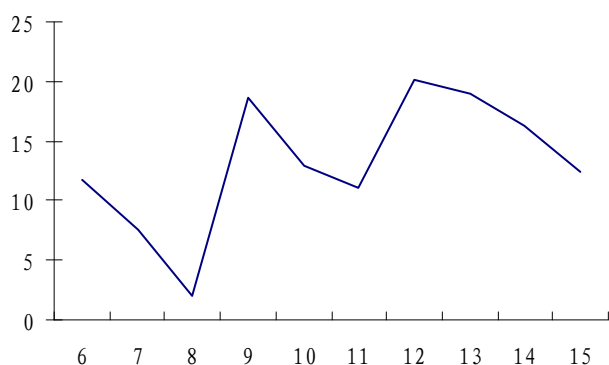
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 最近 10 周上海市新建商品房成交情况



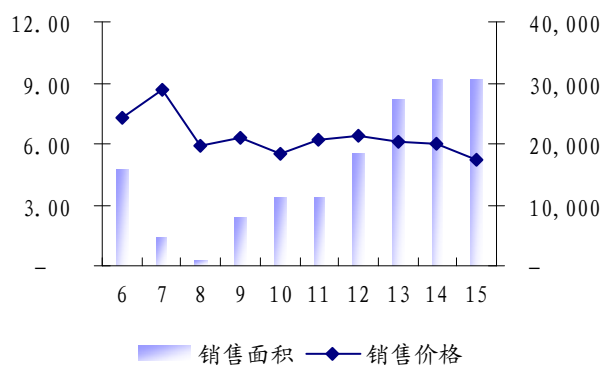
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

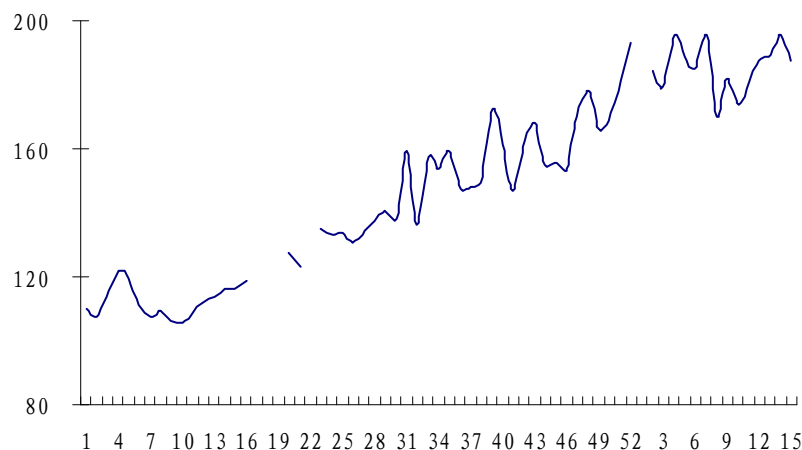
Figure 7 最近 10 周深圳市新建商品房成交情况



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

由于北京跌幅较大，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 4.31%。

Figure 8 2009 年以来世纪证券一线城市商品房价格指数走势

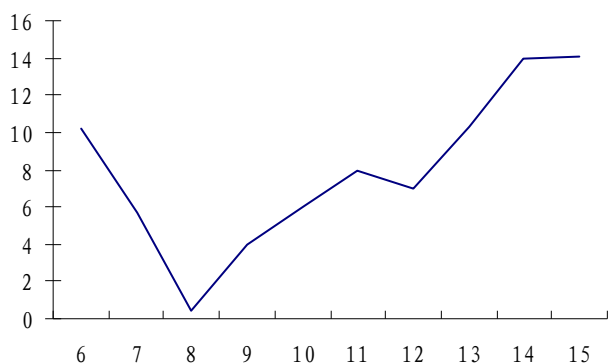


数据来源：世纪证券研究所

本周（04.05-04.11）二线城市成交量普遍下跌

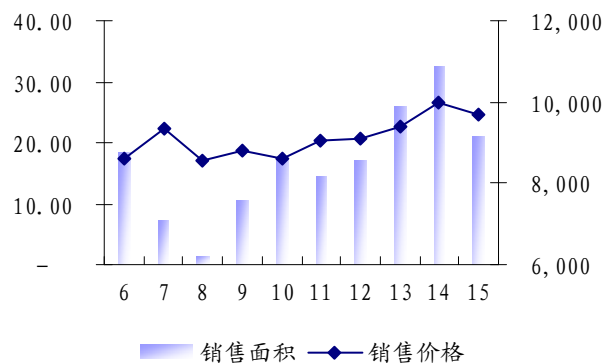
我们跟踪的 6 个二线城市中重庆跌幅居前，本周成交量环比下跌 60.31%，天津环比下跌 35.12%，涨幅最大的为杭州，本周成交量环比上涨 19.63%，武汉和南京成交量与上周基本持平。

Figure 9 最近 10 周南京市商品房周成交面积



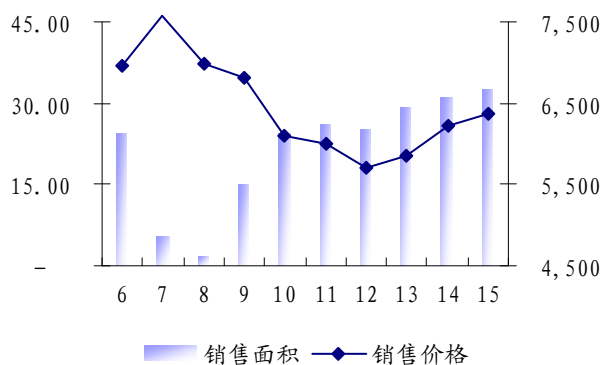
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 10 最近 10 周天津市商品房周成交数据



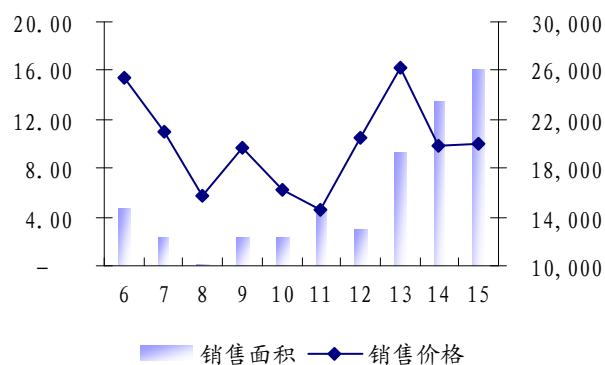
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 最近 10 周武汉市商品房周成交数据



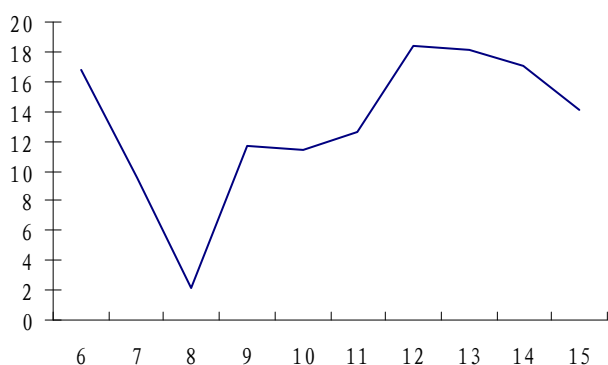
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 最近 10 周杭州市商品房周成交数据



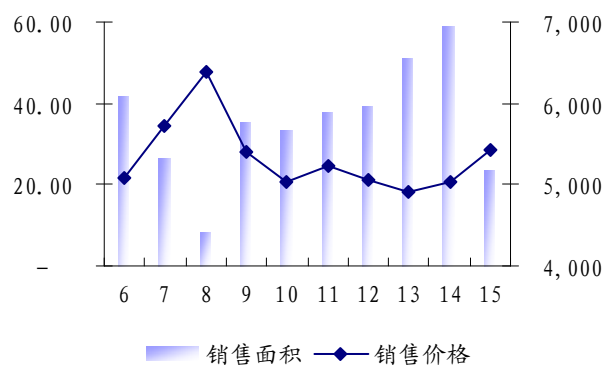
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

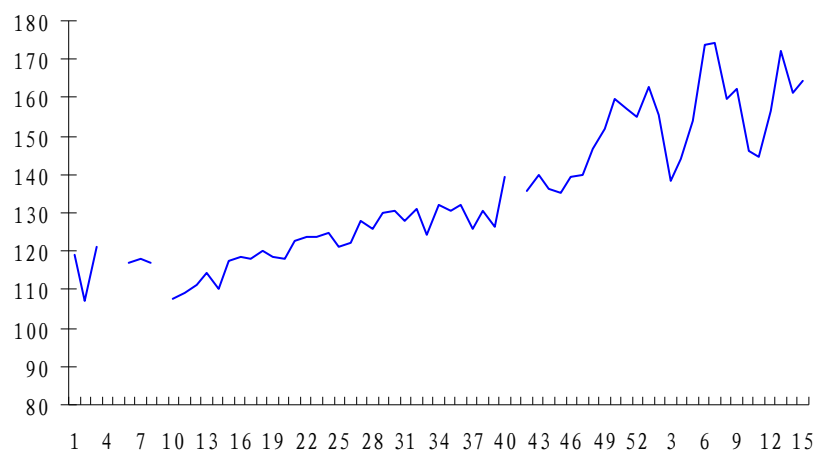
Figure 14 最近 10 周重庆市商品房周成交数据



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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小幅上涨 1.82%。

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

本周土地市场成交活跃

本周监测的 20 个重点城市共推出土地 138 宗，环比增加 130%，推出土地面积 660 万平方米，环比增加 193%；成交土地 58 宗，环比增加 107%，成交土地面积 346 万平方米，环比增加 53%。

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	-	31	-	0	-	0	-	-	-
天津	10	-23%	89	98%	1	-75%	2	-99%	2,597	57%
上海	5	-58%	14	-63%	6	-33%	21	17%	224	-22%
杭州	8	700%	7	600%	0	-	0	-	-	-
宁波	11	-	29	-	0	-	0	-	-	-
南京	0	-	0	-	6	-	4	-	206	-
无锡	0	-	0	-	14	-	132	-	2,768	-
厦门	9	-	29	-	9	80%	29	222%	3,434	294%
广州	2	100%	7	250%	0	-	0	-	-	-
深圳	1	-	2	-	0	-	0	-	-	-
佛山	6	200%	11	57%	2	100%	4	-20%	333	-85%
成都	8	700%	40	186%	7	-	30	-	4,410	-
重庆	9	-	53	-	0	-	0	-	-	-
西安	0	-	0	-	4	-	3	-	600	-
武汉	36	-	175	-	4	-	86	-	2,643	-
长沙	3	-40%	3	-91%	5	-	35	-	961	-
大连	2	100%	2	-60%	0	-	0	-	-	-
沈阳	22	267%	168	257%	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.