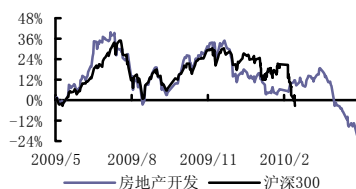


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 5 月 18 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	-26.72%	-25.53%	-21.54%
沪深 300	-19.12%	-16.50%	-2.91%

代码	名称	6m%	YTD	评级
000002	万科 A	-43.19	-33.21	买入
600383	金地集团	-38.81	-19.37	买入
000024	招商地产	-52.04	-49.91	买入
600223	鲁商置业	-45.50	-13.44	买入
000718	苏宁环球	-55.28	-32.50	买入
002244	滨江集团	-27.05	8.49	增持
600376	首开股份	-31.58	15.87	增持
600266	北京城建	-24.19	15.07	增持
000656	ST 东源	-33.59	95.88	增持
000926	福星股份	-0.37	34.54	增持

相关报告

《对《深圳市贯彻落实国务院文件精神坚决遏制房价过快上涨的意见》的点评-政策力度相对温和》，2010.05

《商品房成交周报第 19 期—主要城市商品房成交量继续下跌》，2010.05

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。

主要城市商品房成交量继续萎缩

—商品房成交周报第 20 期（05.10-05.16）

评级： 中性

- **主要城市商品房成交量继续萎缩。**本周监测的 35 个城市中，14 个城市成交面积环比下跌，其中杭州跌幅最为明显，环比下跌 61.23%。
- **一线城市成交低迷。**北京（不含政策性住房）环比大幅下跌 49%，广州环比下跌 27.40%，上海和深圳小幅上涨。
- **二线城市成交维持低位。**我们跟踪的 6 个二线城市成交量涨跌不一，南京环比大幅上涨 101.99%，跌幅最大的为杭州，环比下跌 61.23%。然而从绝对数值来看成交量仍然处于较低水平。
- **一线城市成交价格继续上涨，二线城市成交价格有所下跌。**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环比上涨 13.30%，以 4 个二线城市（天津、杭州、重庆、武汉）商品房价格为基础编制的二线城市商品房价格指数下跌 11.87%。
- **成交量连续 4 周下滑，去库存所需时间明显拉长。**受到房地产调控政策的影响，商品房成交量连续 4 周下跌，然而商品房成交价格未见明显的回落，市场观望气氛明显，随着成交量的持续低迷，去库存时间明显拉长，销售压力显现。
- **维持房地产行业“中性”的投资评级，房地产行业缺乏整体性的投资机会。**经过持续的调整，目前房地产行业整体估值水平接近历史低位，主流房地产企业 2009 年、2010 年、2011 年市盈率分别为 17 倍、13 倍、10 倍，然而受到房地产调控政策的影响，商品房成交量持续下滑，成交价格维持高位，未来将会受到调控政策的持续影响，维持房地产行业“中性”的投资评级，在商品房成交价格没有明显回落和政策形势趋缓之前，房地产行业缺乏整体性的投资机会，估值水平难以有效的提升。

本周（05.10-05.16）主要城市新建商品房成交量继续萎缩

本周监测的 35 个城市中，14 个城市成交面积环比下跌，其中杭州跌幅最为明显，环比下跌 61.23%。半数重点城市成交面积环比上涨，其中南京、天津涨幅较大，分别上涨 101.99%、56.05%，其余重点城市成交面积均环比下跌。

虽然部分城市本周成交量环比下跌比例相比上周有所下降，但是由于连续下跌造成上周成交量绝对值较低，本周成交量依然低迷，与此相对应的是去库存所需时间明显拉长，重点城市中北京、深圳、杭州去库存所需时间在 100 周以上，广州、南京、苏州去库存所需时间在 50 周以上。

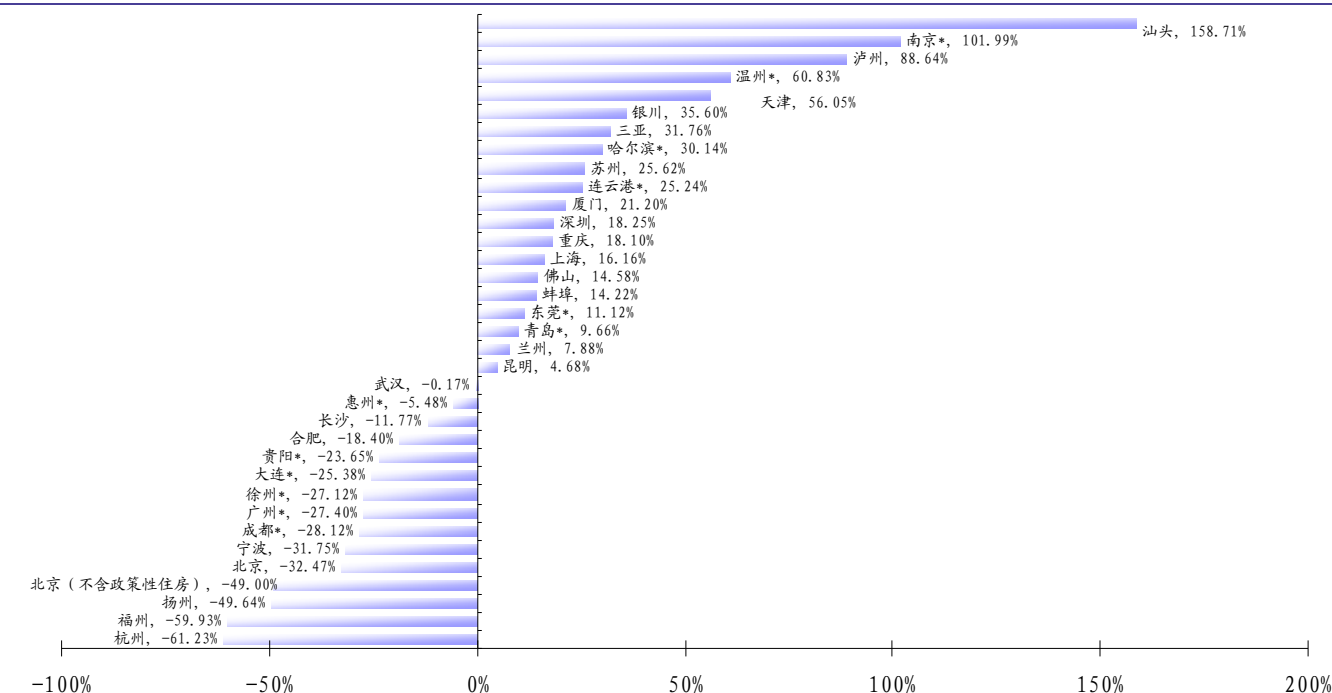
Figure 1 主要城市本周（05.10-05.16）商品房成交情况

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	去库存所需时间 (周)
北京	88,585	1,193.52	1,057	10.73	-32.47%			111.23
北京（不含政策性住房）			638	7.95	-49.00%	21,406	36.28%	-
上海	39,200	548.79	1,456	14.69	16.16%	13,174	-0.54%	37.36
天津			1,646	18.12	56.05%	7,375	-17.08%	-
重庆	95,432	1,000.66	3,778	34.37	18.10%	4,523	-12.83%	29.11
深圳	31,430	366.41	343	2.91	18.25%	20,419	5.95%	125.91
广州*	32,273	414.78	749	8.09	-27.40%	11,827	4.55%	51.27
杭州	12,314	201.52	140	1.87	-61.23%	22,944	-9.70%	107.76
南京*	25,603	311.33	398	5.49	101.99%	14,028	-0.74%	56.71
武汉			2,286	25.78	-0.17%	6,384	-6.76%	-
成都*				18.35	-28.12%	6,780	-1.42%	-
苏州	16,256	233.96	330	3.73	25.62%	8,895	-3.87%	62.72
青岛*	48,832	499.03	1,220	11.74	9.66%	9,080	0.38%	42.51
宁波	69,519	427.06	387	3.26	-31.75%	13,325	-16.29%	131.00
厦门	11,266	147.10	252	3.32	21.20%	11,767	-3.65%	44.31
福州	12,146	150.79	103	1.14	-59.93%	10,852	5.86%	132.27
长沙			2,423	26.85	-11.77%	4,984	1.57%	-
合肥			1,325	11.69	-18.40%	6,095	0.73%	-
哈尔滨*	104,858	1,160.16	356	3.90	30.14%	8,260	1.23%	297.48
三亚			80	1.03	31.76%	23,857	5.00%	-
大连*			538	5.02	-25.38%	8,700	5.47%	-
兰州			133	1.35	7.88%	5,444	-10.43%	-
银川			508	5.55	35.60%	4,364	-7.70%	-
贵阳*			1,292	14.86	-23.65%	4,720	-1.44%	-
昆明			954	5.81	4.68%	6,520	-8.14%	-
东莞*	71,658		585	6.59	11.12%	6,807	-1.99%	-
佛山	318,928	2,550.50	581	5.50	14.58%	6,346	15.52%	463.73
汕头			127	1.10	158.71%	5,099	6.40%	-
惠州*	9,163	122.53	338	3.93	-5.48%	5,120	-2.49%	31.18
徐州*			996	11.00	-27.12%	4,340	1.21%	-
扬州			182	1.89	-49.64%	6,348	-16.49%	-
连云港*			641	7.99	25.24%	4,450	-5.72%	-
温州*			56	0.84	60.83%	16,686	0.02%	-
蚌埠			172	2.55	14.22%	5,487	34.31%	-
泸州			487	5.09	88.64%			-
济南			358	-				-

数据来源：世纪证券研究所

受到房地产调控政策的持续影响，本周主要城市商品房成交量继续萎缩，观望情绪严重，成交量涨幅最大的为汕头，环比上涨 158.71%，跌幅最大的城市为杭州，环比下跌 61.23%。

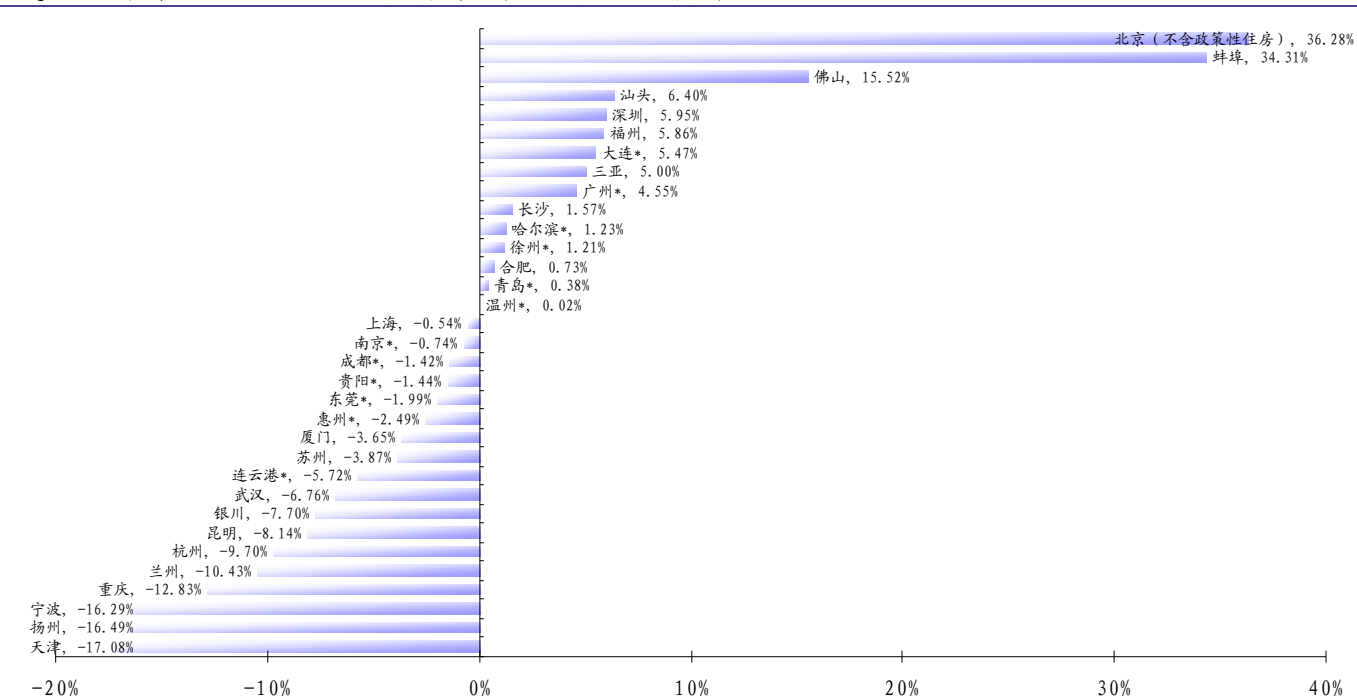
Figure 2 本周（05.10-05.16）主要城市商品房周成交面积环比增长率



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

成交价格涨少跌多，其中北京（不含政策性住房）涨幅最大，环比
 上涨 36.28%，跌幅最大的为天津，本周成交价格下跌 17.08%。

Figure 3 本周（05.10-05.16）主要城市商品房成交价格环比增长率

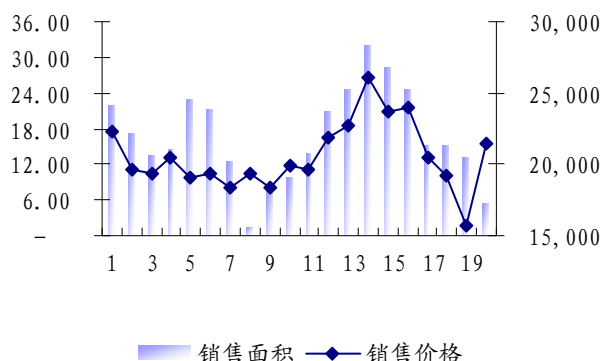


数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（05.10-05.16）一线城市成交量继续下滑

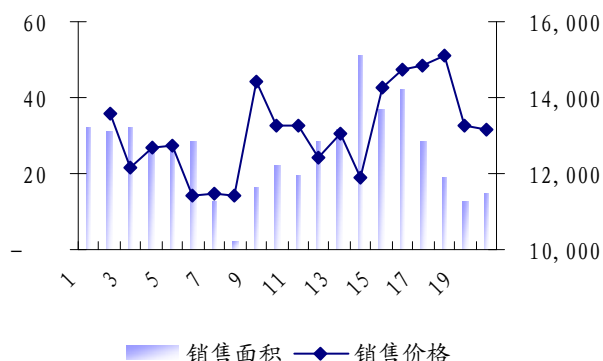
本周一线城市成交量继续回落，其中北京（不含政策性住房）环比大幅下跌 49%，广州环比下跌 27.40%，上海和深圳小幅上涨。

Figure 4 今年以来北京市新建商品房周成交情况



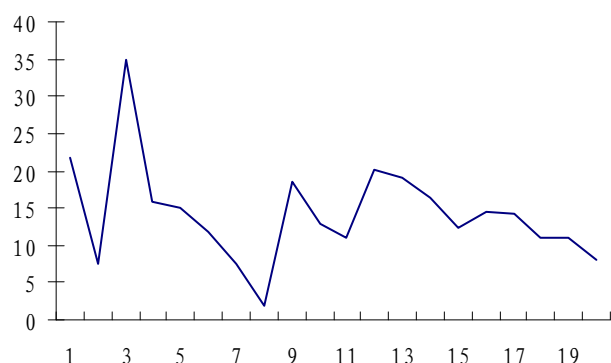
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 今年以来上海市新建商品房周成交情况



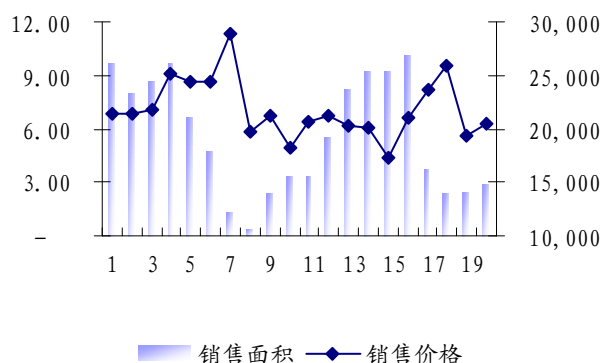
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 6 今年以来广州市新建商品房周成交面积



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

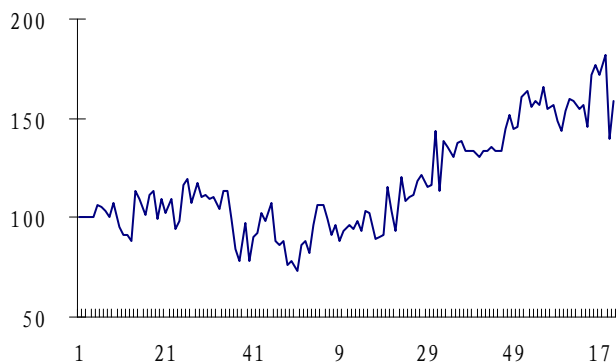
Figure 7 今年以来深圳市新建商品房成交情况



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

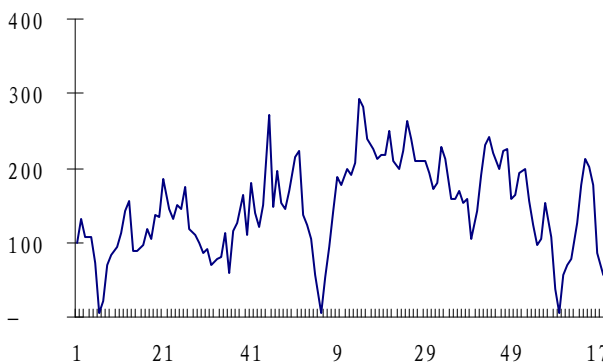
由于北京本周价格大幅上涨和成交量明显下跌，本周以 3 个一线城市（北京、上海、深圳）为基础编制的一线城市商品房价格指数环比上涨 13.30%，成交量指数环比下跌 22.13%。

Figure 8 2008 年以来一线城市周成交价格指数走势



数据来源：世纪证券研究所

Figure 9 2008 年以来一线城市周成交量指数走势



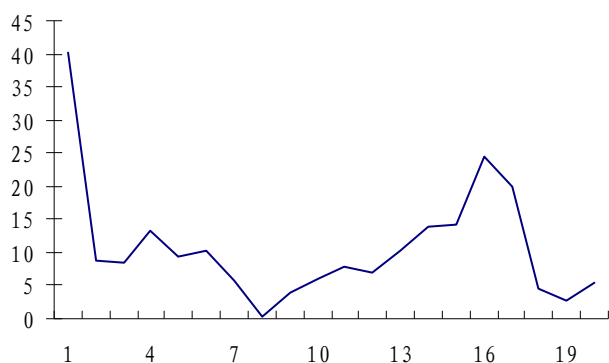
数据来源：世纪证券研究所

指数说明：以 2008 年第 1 周为基期编制，城市权重相等，为防止极值的影响，采用标准化以后数值的中位数为相应的指数。

本周（05.10-05.16）二线城市成交量维持较低水平

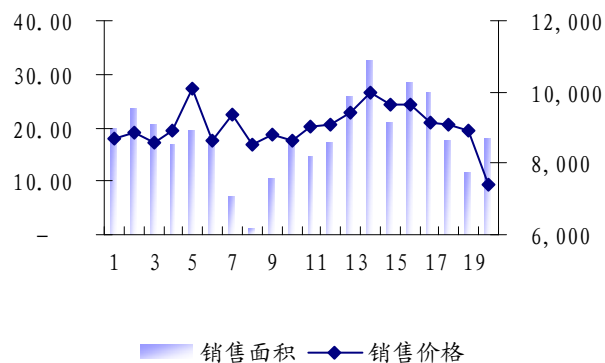
我们跟踪的 6 个二线城市成交量涨跌不一，南京环比大幅上涨 101.99%，跌幅最大的为杭州，环比下跌 61.23%。然而从绝对数值来看成交量仍然处于较低水平。

Figure 10 今年以来南京市商品房周成交面积



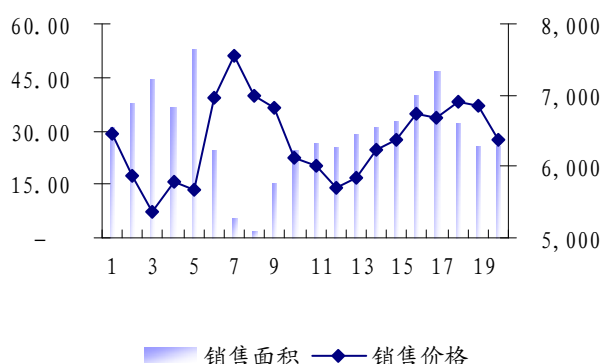
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 今年以来天津市商品房周成交数据



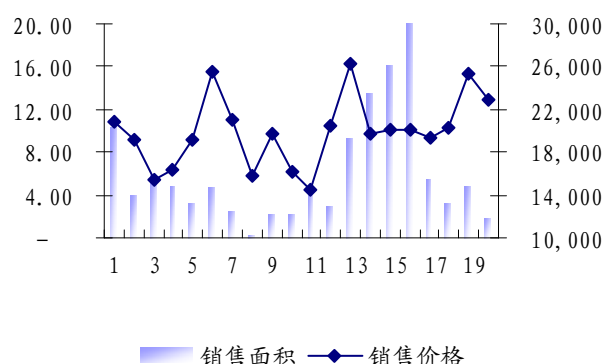
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 今年以来武汉市商品房周成交数据



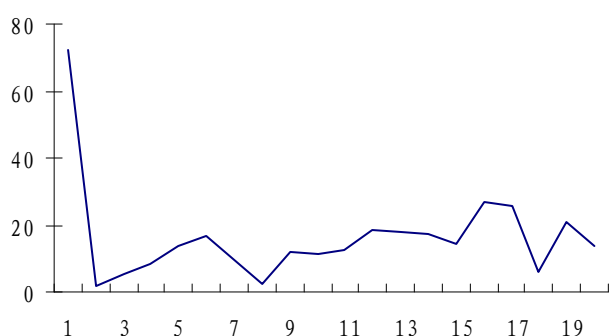
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 13 今年以来杭州市商品房周成交数据



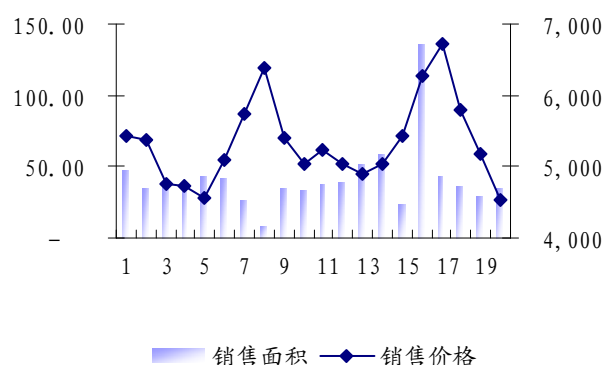
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 14 今年以来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 15 今年以来重庆市商品房周成交数据

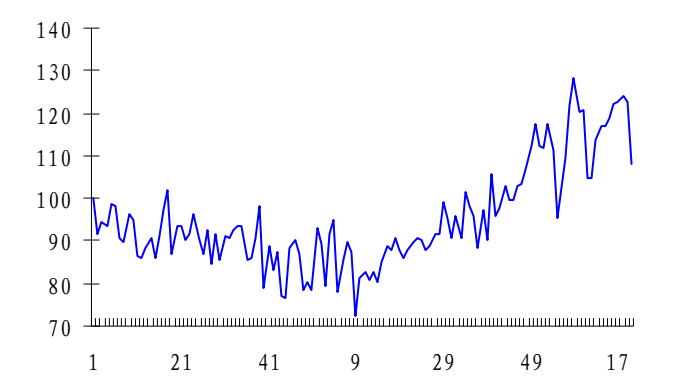


数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周，以 4 个二线城市（天津、杭州、重庆、武汉）商品房价格为基础编制的二线城市商品房价格指数下跌 11.87%，以 6 个二线城市（天津、杭州、重庆、武汉、成都、南京）为基础编制的二线城市成交量指

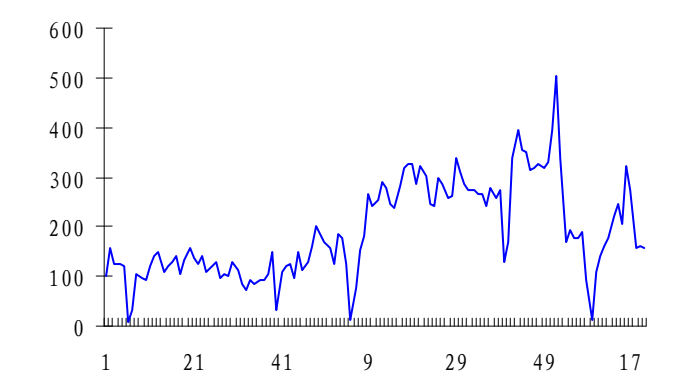
数小幅下跌 1.18%。

Figure 16 2008 年以来二线城市周成交价格指数走势



数据来源：世纪证券研究所

Figure 17 2008 年以来二线城市周成交量指数走势



数据来源：世纪证券研究所

指数说明：以 2008 年第 1 周为基期编制，城市权重相等，为防止极值的影响，采用标准化以后数值的中位数为相应的指数。

本周土地市场量价齐跌

本周监测的 20 个主要城市共推出土地 144 宗，环比下降 47%，推出土地面积 617 万平方米，较上周降低 468.4 万平方米，降幅达 43%；土地市场量价齐跌，成交土地 46 宗，环比增加 7%，成交土地面积 186 万平方米，较上周较低 176 万平方米，降幅达 49%，监测的 20 个主要城市整体成交均价为 1,776 元/平方米，降幅为 24%。

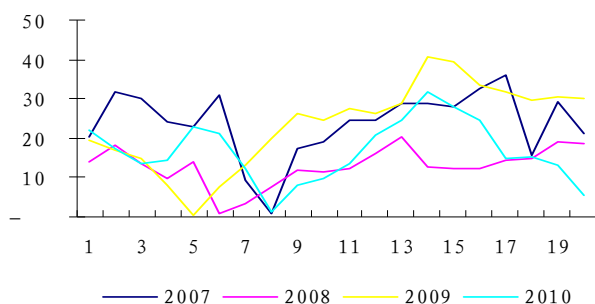
Figure 18 本周土地市场成交情况

城市	总数						住宅					
	宗数		用地面积		楼面价格		宗数		用地面积		楼面价格	
	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交
北京	12	1	77	8	4,286	300	3	0	33	0	-	-
上海	9	0	26	0	839	-	1	0	5	0	3,281	-
广州	4	3	16	3	256	3,604	1	0	1	0	443	-
深圳	3	0	6	0	494	-	0	0	0	0	-	-
杭州	19	0	65	0	346	-	3	0	28	0	-	-
天津	11	12	74	117	1,961	3,015	5	10	39	110	2,899	3,065
宁波	4	2	8	4	3,637	927	2	1	7	3	4,700	973
南京	10	3	16	8	242	283	0	0	0	0	-	-
苏州	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
无锡	8	8	19	19	251	251	0	0	0	0	-	-
厦门	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
武汉	13	0	50	0	-	-	0	0	0	0	-	-
长沙	2	0	2	0	1,276	-	0	0	0	0	-	-
成都	11	0	76	0	376	-	11	0	76	0	376	-
重庆	3	3	18	4	1,048	568	2	1	17	0.6	1,032	898
西安	11	14	11	23	-	838	0	2	0	11	-	450
南宁	11	0	30	0	333	-	1	0	0.1	0	85	-
佛山	1	0	4	0	275	-	0	0	0	0	-	-
大连	7	0	105	0	-	-	5	0	102	0	-	-
沈阳	5	0	14	0	-	-	5	0	14	0	-	-

数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

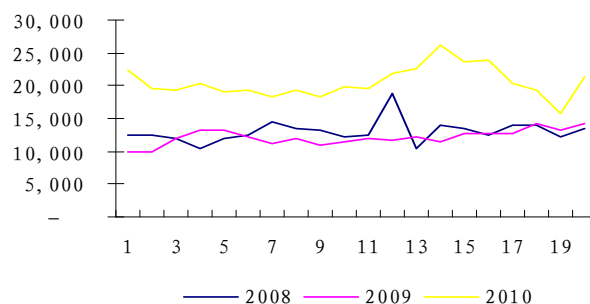
附录：主要城市新建商品房周成交数据历史同期对比

Figure 19 最近4年北京市周成交面积(单位:万平方米)



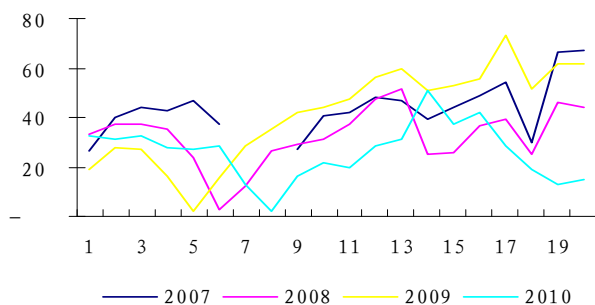
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 20 最近3年北京市周成交价格(单位:人民币元)



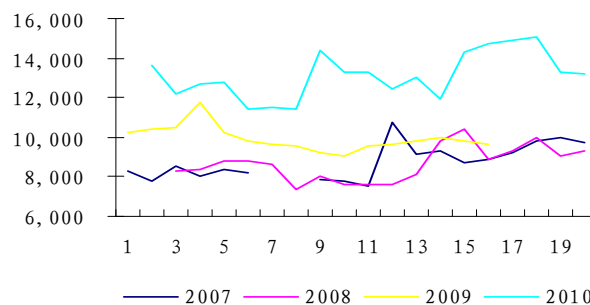
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 21 最近4年上海市周成交面积(单位:万平方米)



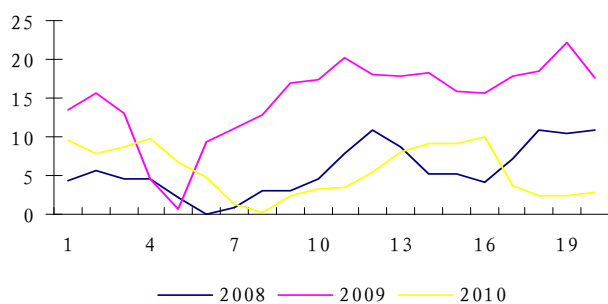
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 22 最近4年上海市周成交价格(单位:人民币元)



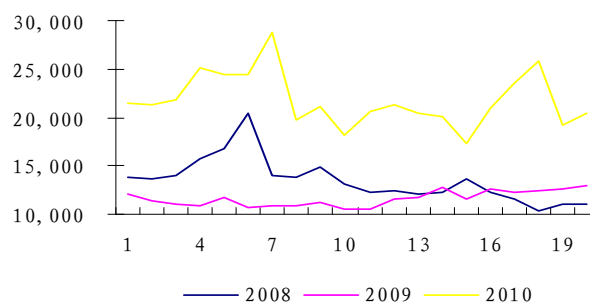
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 23 最近3年深圳市周成交面积(单位:万平方米)



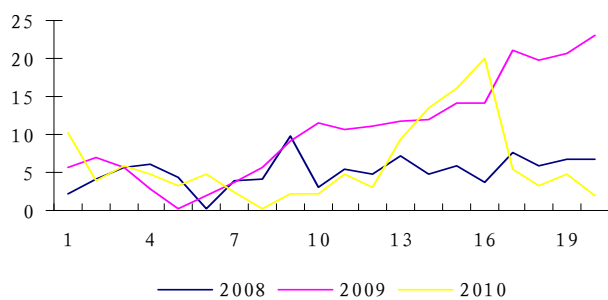
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 24 最近3年深圳市周成交价格(单位:人民币元)



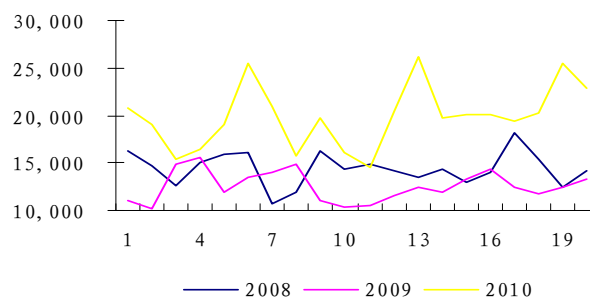
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 25 最近3年杭州市周成交面积(单位:万平方米)



数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 26 最近3年杭州市周成交价格(单位:人民币元)



数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 27 最近 4 年天津市周成交面积 (单位: 万平方米)

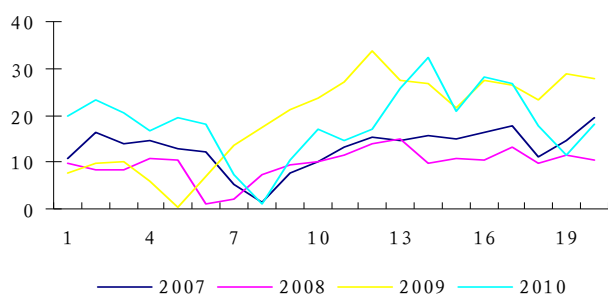


Figure 28 最近 4 年天津市周成交价格 (单位: 人民币元)

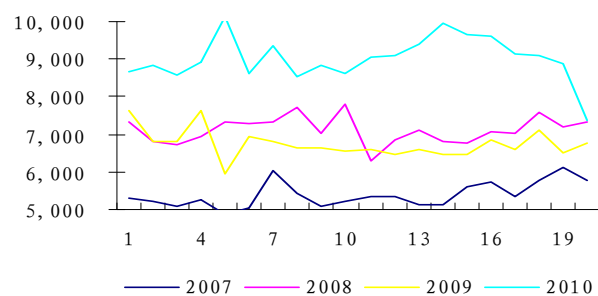


Figure 29 最近 3 年武汉市周成交面积 (单位: 万平方米)

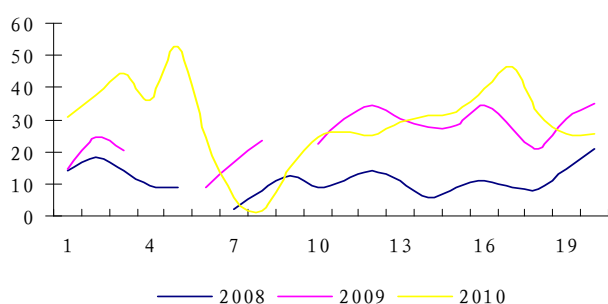
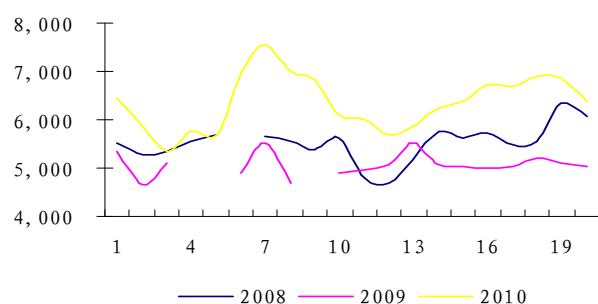


Figure 30 最近 3 年武汉市周成交价格 (单位: 人民币元)



数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 31 最近 4 年重庆市周成交面积 (单位: 万平方米)

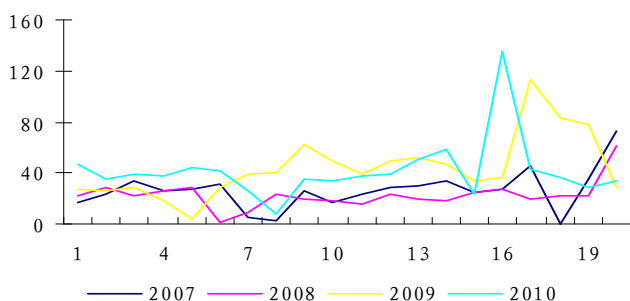
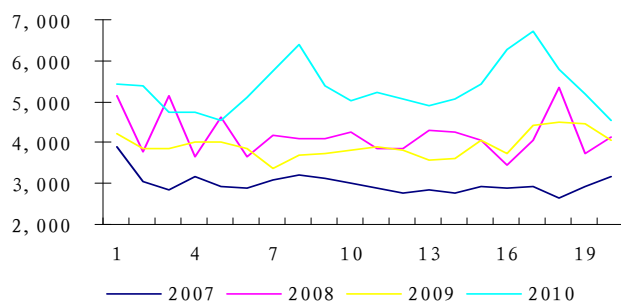


Figure 32 最近 4 年重庆市周成交价格 (单位: 人民币元)



数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 33 最近 3 年南京市周成交面积 (单位: 万平方米)

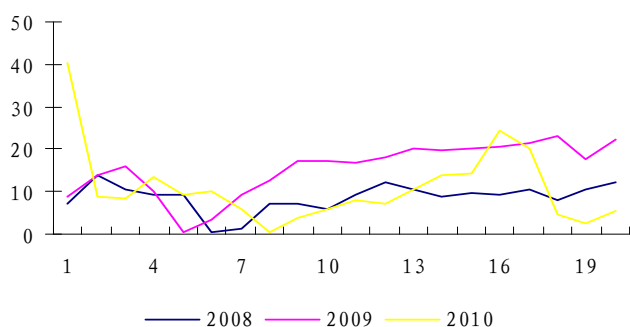
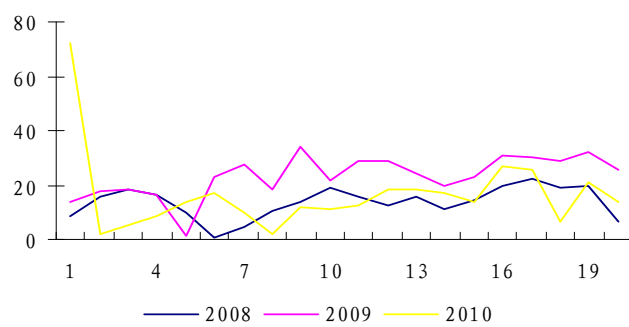


Figure 34 最近 3 年成都市周成交面积 (单位: 万平方米)



数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

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.