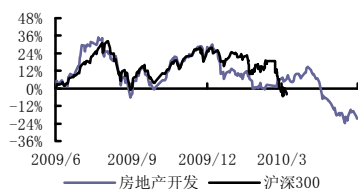


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 6 月 2 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	-12.03	-26.82	-18.91
沪深 300	-10.54	-17.13	-0.56

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

《商品房成交周报第 20 期—主要城市商品房成交量继续萎缩》，2010.05

《2010 年全国房地产市场运行情况数据点评—维持房地产行业“中性”的投资评级》，2010.05

执业证书号：

S1030210050005

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低位运行

—商品房成交周报第 22 期（05.24-05.30）

评级： 中性

- **主要城市商品房成交量继续维持低位。**本周监测的 35 个城市中，16 个城市成交面积环比下跌，其余城市成交面积环比上涨，深圳涨幅最大，达 101.97%。
- **一线城市成交上涨。**深圳环比上涨 101.79%，广州上涨 61.17%，北京（不含政策性住房）环比上涨 25.10%，上海上涨 14.19%。
- **二线城市成交涨跌不一。**我们跟踪的 6 个二线城市成交量涨跌不一，涨幅最大的为天津，环比上涨 14.43%，跌幅最大的为武汉，本周环比下跌 20.84%。
- **成交价格小幅上涨。**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 0.12%，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上涨 9.90%。
- **国税总局严格清查土地增值税，若严格执行将会对开发商现金流和利润形成较大压力。**国税总局在 5 月 26 日提出《关于土地增值税清算有关问题的通知》，目前大部分开发商按照 1%-2%的比例预征，待交付后再清算，实际缴纳比例远低于法定缴纳比例，如果严格按照《通知》的规定按照累进税率执行，对于开发商的现金流和利润都会形成比较大的压力。
- **国务院明确逐步推进房产税改革。**国务院首次明确提出逐步推进房产税改革，房产税通过对保有环节征税提高持有不动产的成本，将会有效地遏制投资性需求。
- **维持房地产行业“中性”的投资评级。**在国务院 4 月中旬出台房地产调控政策以来，主要城市商品房成交量连续 6 周低迷，而清查土地增值税和国务院关于逐步推进房产税改革的表态使得房地产市场面临较大的政策压力，维持房地产行业“中性”的投资评级。

本周（05.24-05.30）主要城市新建商品房成交量低位运行

本周监测的 35 个城市中，16 个城市成交面积环比下跌，其中银川跌幅最为明显，环比下跌 51.13%。重点城市中，武汉、成都和天津等成交面积环比下跌，其中武汉下跌幅度超过 20%，其余重点城市成交面积环比上涨，深圳涨幅最大，达 101.97%，主要城市商品房成交量在低位运行。（图中带*号的城市的价格通过报价计算，仅供参考）

Figure 1 主要城市本周（05.24-05.30）商品房成交情况

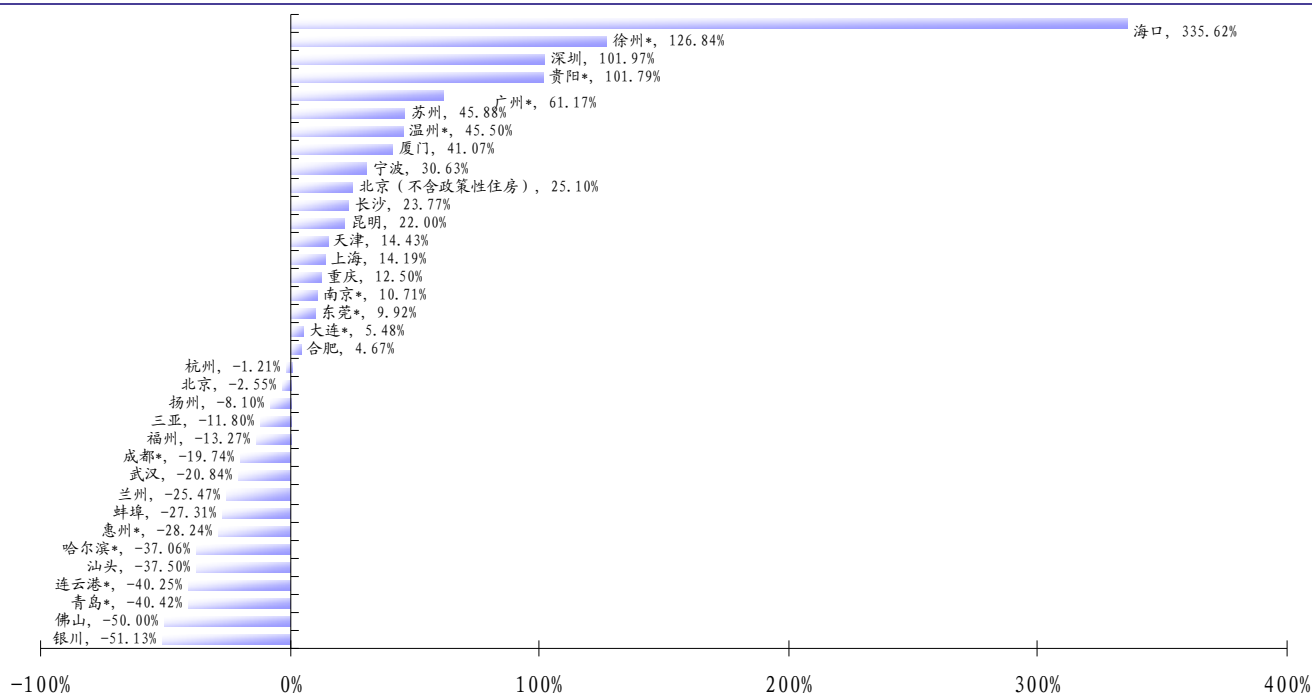
城市	可售套数 (套)	可售面积 (万平方米)	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)	环比	成交均价 (元/平方米)	环比	去库存所需时间 (周)
北京	89,481	1,207.65	875	10.94	-2.55%			110.39
北京（不含政策性住房）			785	10.20	25.10%	19,425	-9.74%	-
上海	41,256	571.86	2,285	22.12	14.19%	12,991	0.46%	25.85
天津	1,233	13.15	-0	8,777.00	14.43%			0.00
重庆	92,362	963.50	2,891	25.70	12.50%	4,947	-6.04%	37.49
深圳	32,554	374.10	428	3.53	101.97%	20,458	-4.87%	105.98
广州*	33,213	423.83	1,334	14.63	61.17%	9,160	-13.49%	28.97
杭州	13,838	214.13	152	2.12	-1.21%	20,750	0.32%	101.00
南京*	25,208	306.46	523	7.03	10.71%	14,545	3.16%	43.59
武汉			2,132	26.31	-20.84%	6,075	5.36%	-
成都*				14.99	-19.74%	6,933	1.79%	-
苏州	16,691	238.81	480	4.77	45.88%	9,910	3.65%	50.06
青岛*	47,986	490.50	2,028	19.02	-40.42%	9,195	0.63%	25.79
宁波	70,192	434.32	601	4.20	30.63%	14,028	3.10%	103.41
厦门	11,506	147.87	240	2.88	41.07%	9,137	-14.68%	51.34
福州	12,481	155.60	173	1.91	-13.27%	9,233	1.53%	81.47
长沙			2,396	25.90	23.77%	4,598	-6.42%	-
合肥			1,645	12.42	4.67%	6,906	17.76%	-
哈尔滨*	108,845	1,198.69	369	3.74	-37.06%	8,268	1.14%	320.51
海口			160	1.86	335.62%	5,339	-26.99%	-
三亚			59	0.71	-11.80%	21,353	15.80%	-
大连*			524	4.81	5.48%	8,637	-0.25%	-
兰州			86	0.91	-25.47%	5,384	-1.57%	-
银川			325	2.55	-51.13%	4,241	-4.69%	-
贵阳*			1,615	18.24	101.79%	4,757	5.22%	-
昆明			868	6.96	22.00%	7,063	6.41%	-
东莞*	72,880		465	5.00	9.92%	6,897	4.06%	-
佛山	320,055	2,563.10	104	2.30	-50.00%	10,366	87.74%	1,114.39
汕头			127	1.00	-37.50%	4,421	-36.28%	-
惠州*	9,332	131.47	215	2.50	-28.24%	5,195	-1.09%	52.59
徐州*			1,195	13.59	126.84%	4,700	1.95%	-
扬州			297	3.18	-8.10%			-
连云港*			340	3.56	-40.25%	4,395	-0.70%	-
温州*			109	1.92	45.50%	16,790	0.79%	-
蚌埠			102	0.98	-27.31%	4,673	-9.86%	-
济南			341					

数据来源：世纪证券研究所

在发改委澄清“三年不谈房产税”仅仅为研究人员观点，并不代表发改委观点之后，国家税务总局关于加强土地增值税清查和国务院同意逐步推进房产税改革的消息接踵而至，房地产市场面临持续的调控压力。

本周主要城市商品房成交量环比涨跌不一，其中涨幅最大的为海口，环比大涨 335.62%，其次是徐州和深圳，分别环比上涨 126.84%和 101.97%，跌幅最大的为银川，环比下跌 51.13%，重点城市中跌幅最大的为青岛，环比下跌 40.42%。

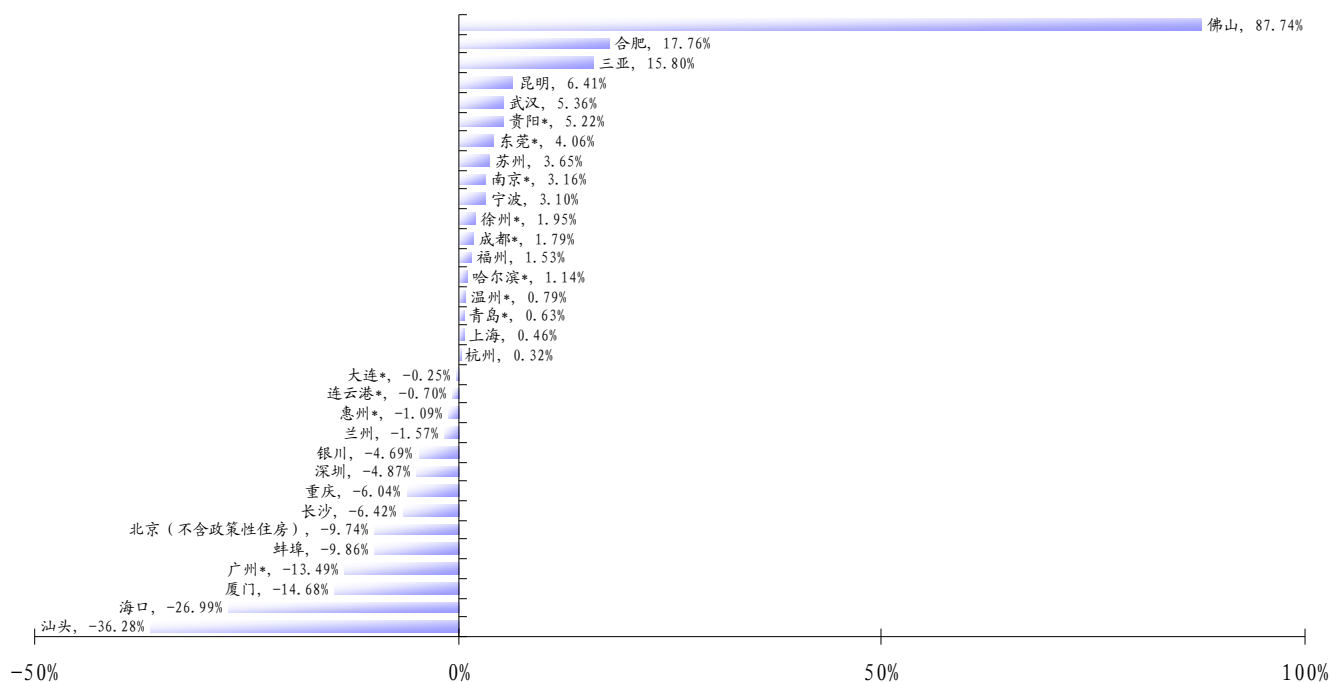
Figure 2 本周（05.24-05.30）主要城市商品房周成交面积环比增长率



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

成交价格张蝶不一，其中佛山涨幅最大，环比上涨 87.74%，跌幅最大的为汕头，本周成交价格下跌 36.28%。

Figure 3 本周（05.24-05.30）主要城市商品房成交价格环比增长率



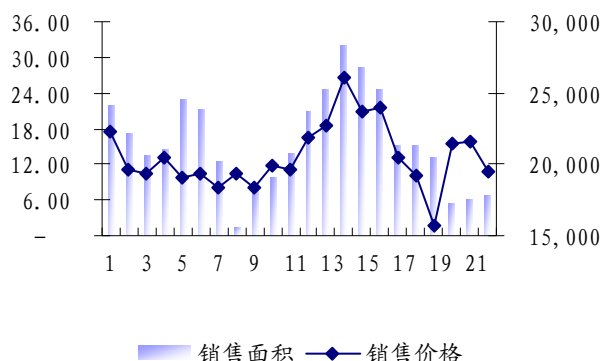
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（05.24-05.30）一线城市成交量上涨

本周涨幅最大的为深圳，环比上涨 101.79%，广州上涨 61.17%，

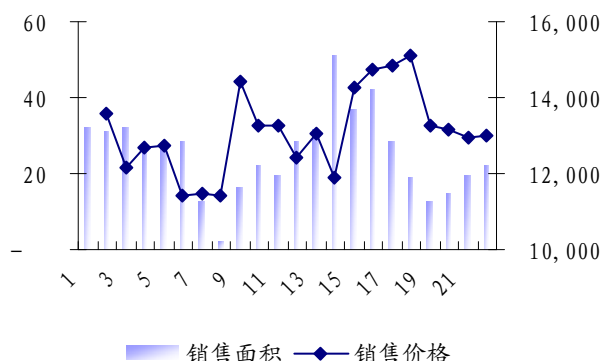
北京（不含政策性住房）环比上涨 25.10%，上海上涨 14.19%。

Figure 4 今年以来北京市新建商品房周成交情况



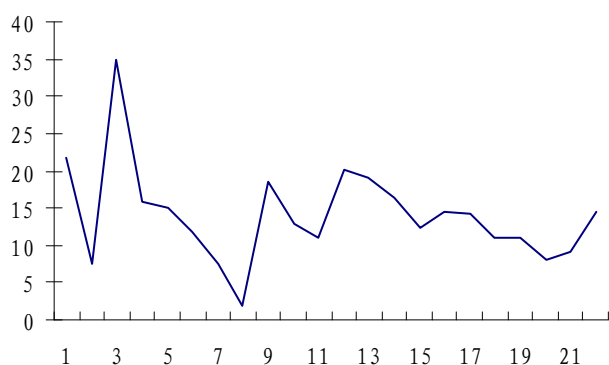
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 今年以来上海市新建商品房周成交情况



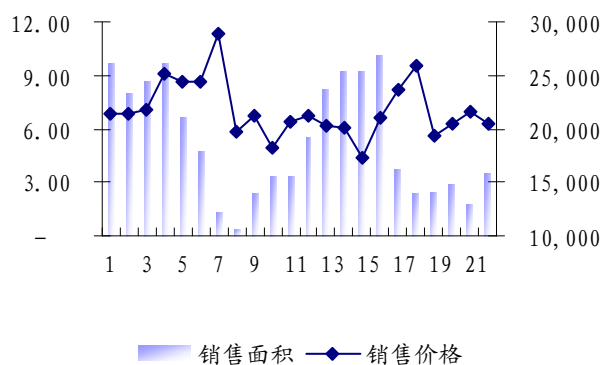
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

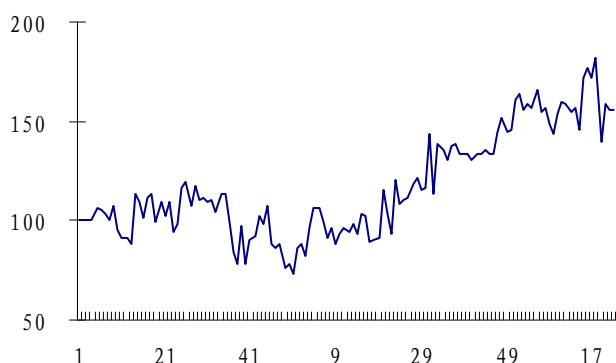


数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

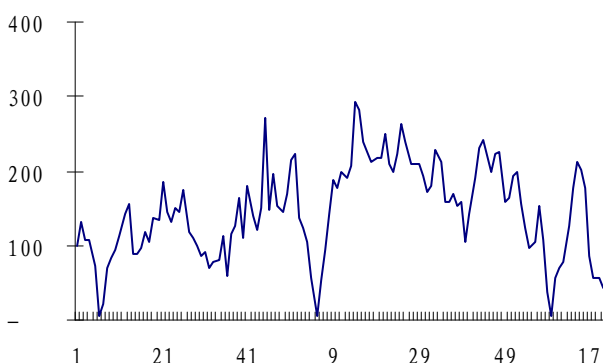
商品房价格指数环比上涨 0.12%，成交量指数环比上涨 54.90%。

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



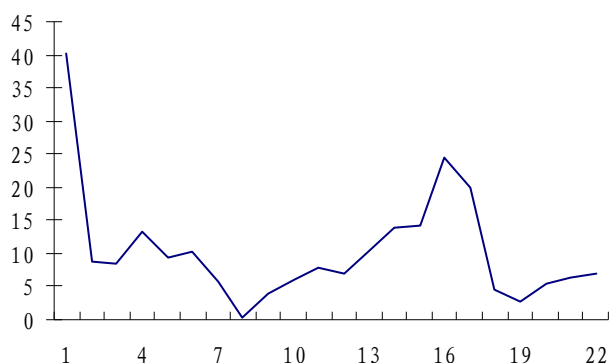
数据来源：世纪证券研究所

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（05.24-05.30）二线城市成交量维持较低水平

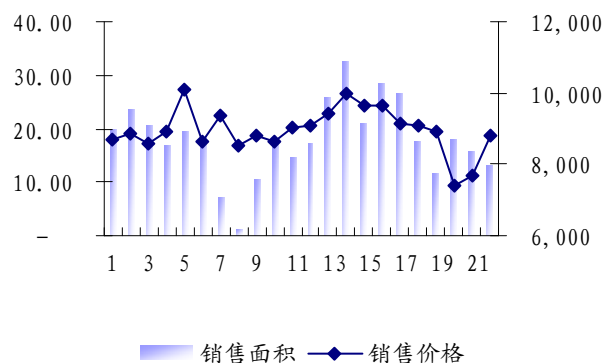
我们跟踪的 6 个二线城市成交量涨跌不一，涨幅最大的为天津，环比上涨 14.43%，跌幅最大的为武汉，本周环比下跌 20.84%。

Figure 10 今年以来南京市商品房周成交面积



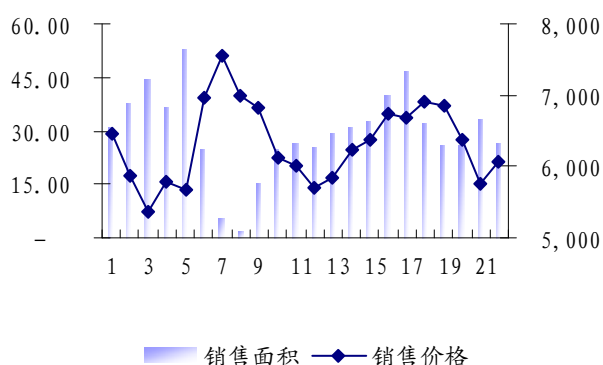
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 今年以来天津市商品房周成交数据



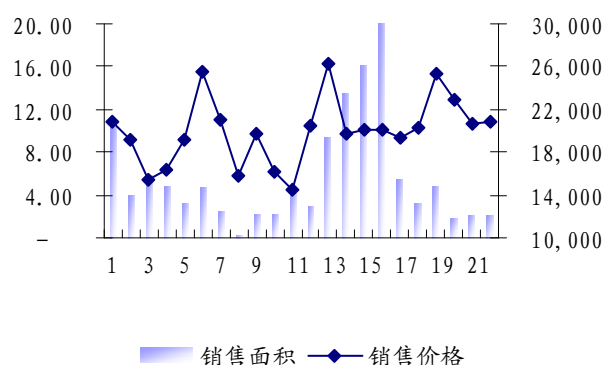
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 今年以来武汉市商品房周成交数据



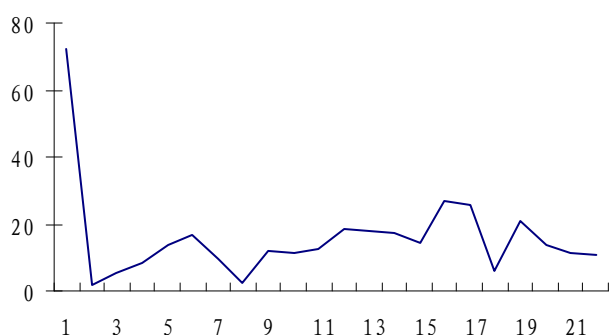
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 13 今年以来杭州市商品房周成交数据



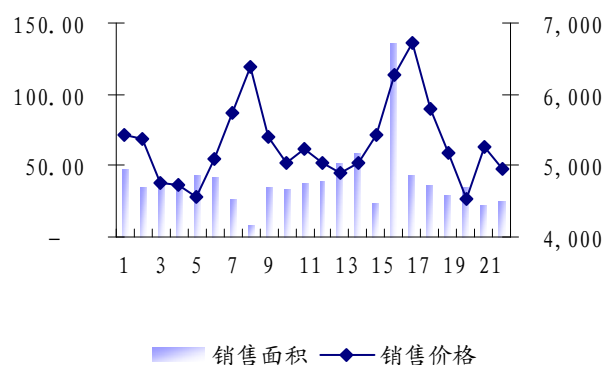
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

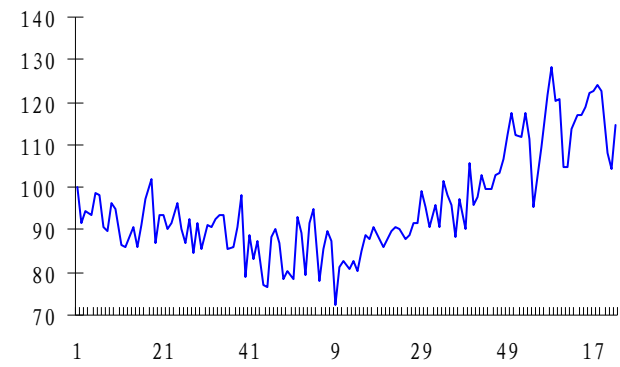
Figure 15 今年以来重庆市商品房周成交数据



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

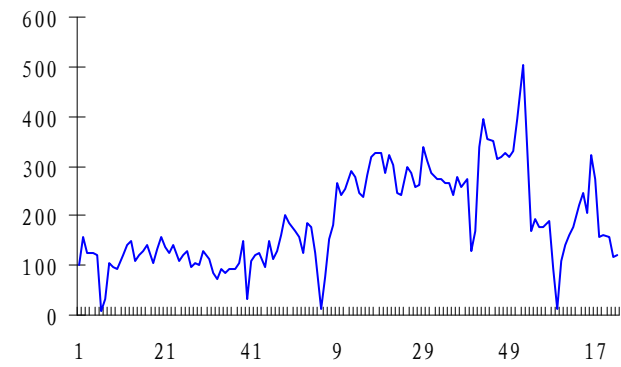
本周，以 4 个二线城市（天津、杭州、重庆、武汉）商品房价格为基础编制的二线城市商品房价格指数上涨 9.90%，以 6 个二线城市（天津、杭州、重庆、武汉、成都、南京）为基础编制的二线城市成交量指数小幅上涨 4.58%。

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。

本周土地市场成交下滑

本周监测的 20 个主要城市共推出土地 100 宗，环比下降 21%，推出土地面积 417 万平方米，较上周减少 351 万平方米，降幅 46%；土地市场成交量降幅明显，成交土地 24 宗，环比下降 64%，成交土地面积 89 万平方米，环比下降 69%。整体成交均价下跌，监测的 20 个主要城市整体成交均价为 1,807 元/平方米，环比下降 41%。

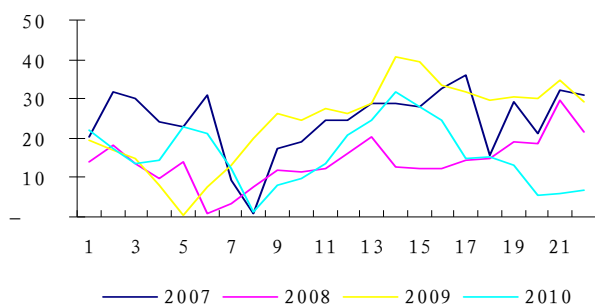
Figure 18 本周土地市场成交情况

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	0	3	0	7	-	3929	0	0	0	0	-	-
上海	12	1	44	5	396	8861	0	1	0	5	-	8,861
广州	0	5	0	46	-	459	0	1	0	1	-	459
深圳	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
杭州	9	7	19	15	239	290	0	0	0	0	-	-
天津	4	1	17	2	860	481	2	0	17	0	862	-
宁波	5	0	2	0	152	-	0	0	0	0	-	-
南京	1	4	4	11	96	258	0	0	0	0	-	-
苏州	8	0	18	0	1,906	-	3	0	15	0	408	-
无锡	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
厦门	5	0	23	0	227	-	0	0	0	0	-	-
武汉	2	0	41	0	-	-	0	0	0	0	-	-
长沙	3	2	11	2	1,890	1277	1	0	9	0	2,000	-
成都	16	0	119	0	1,239	-	3	0	22	0	8,068	-
重庆	16	0	59	0	455	-	14	0	57	0	448	-
西安	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
南宁	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
佛山	4	1	33	1	289	720	0	0	0	0	-	-
大连	15	0	27	0	417	-	1	0	9	0	-	-
沈阳	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-

数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

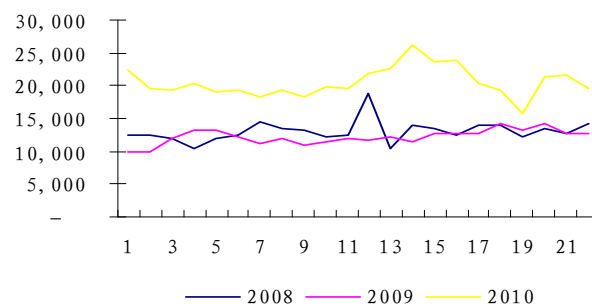
附录：主要城市新建商品房周成交数据历史同期对比

Figure 19 最近4年北京市周成交面积（单位：万平方米）



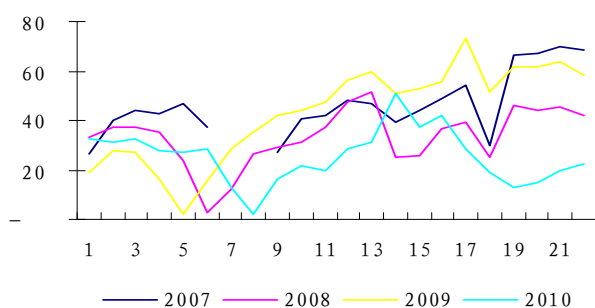
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 20 最近3年北京市周成交价格（单位：人民币元）



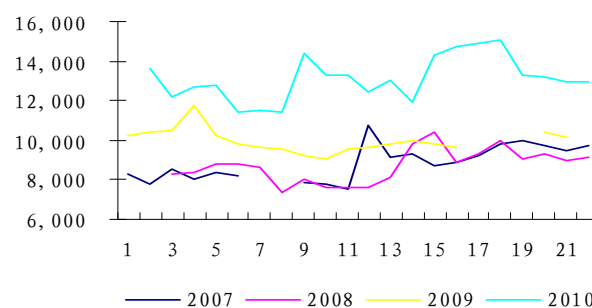
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 21 最近4年上海市周成交面积（单位：万平方米）



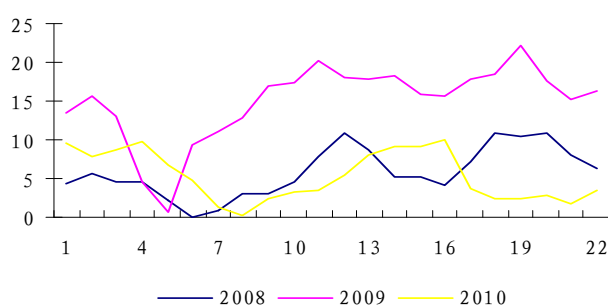
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 22 最近4年上海市周成交价格（单位：人民币元）



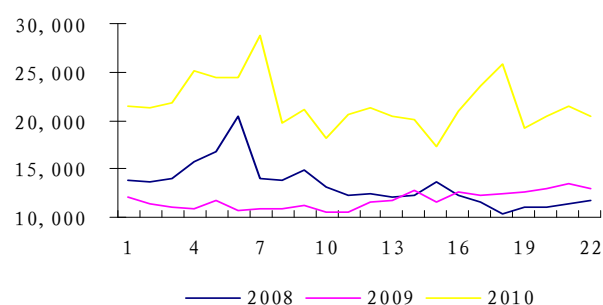
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 23 最近3年深圳市周成交面积（单位：万平方米）



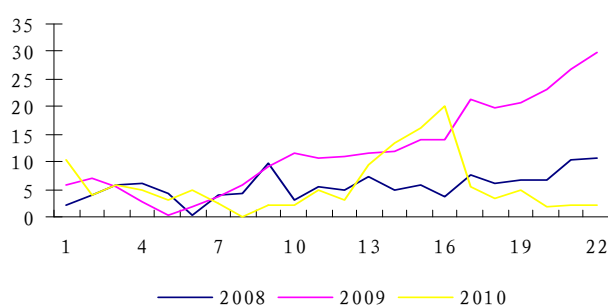
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 24 最近3年深圳市周成交价格（单位：人民币元）



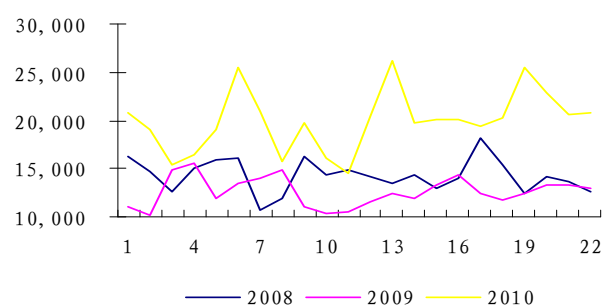
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 25 最近3年杭州市周成交面积（单位：万平方米）



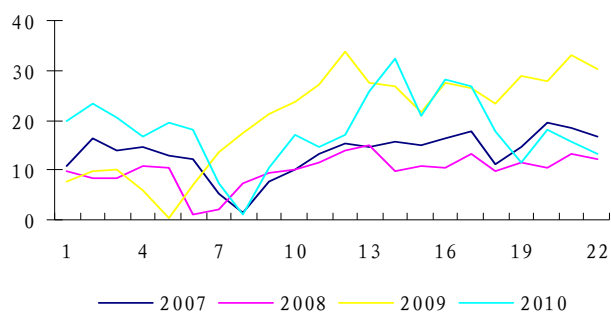
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 26 最近3年杭州市周成交价格（单位：人民币元）



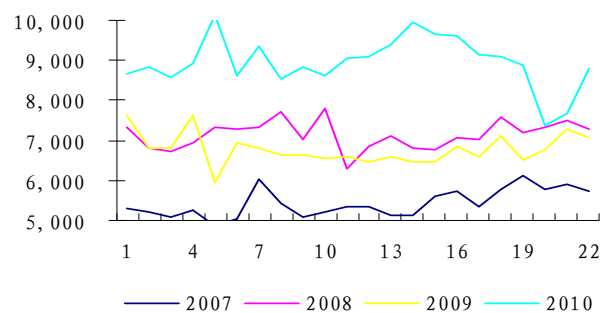
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 27 最近 4 年天津市周成交面积 (单位: 万平方米)



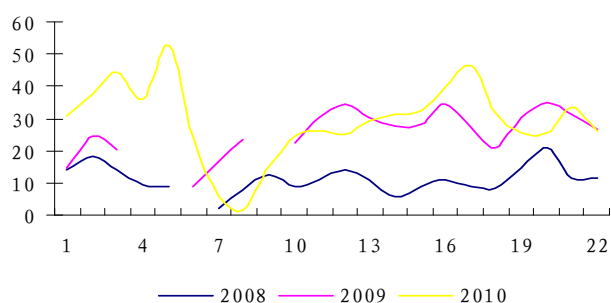
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 28 最近 4 年天津市周成交价格 (单位: 人民币元)



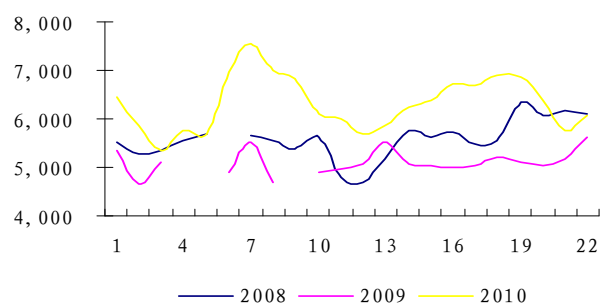
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 29 最近 3 年武汉市周成交面积 (单位: 万平方米)



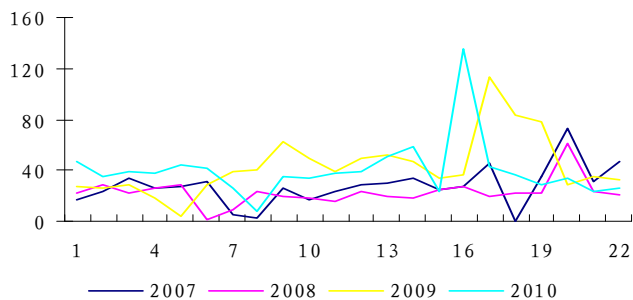
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 30 最近 3 年武汉市周成交价格 (单位: 人民币元)



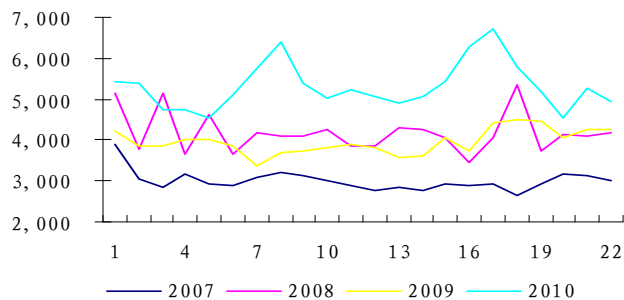
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 31 最近 4 年重庆市周成交面积 (单位: 万平方米)



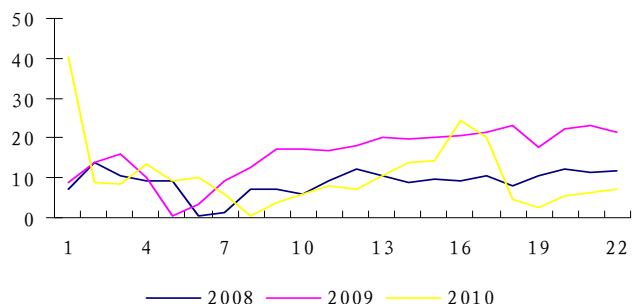
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 32 最近 4 年重庆市周成交价格 (单位: 人民币元)



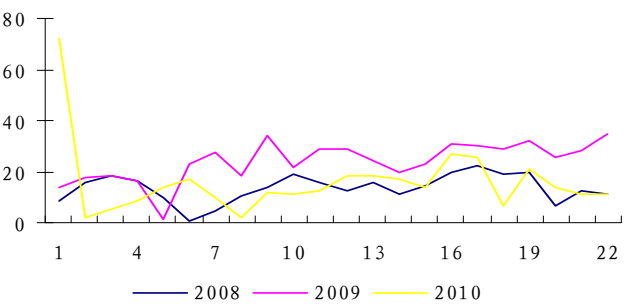
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 33 最近 3 年南京市周成交面积 (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 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

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.