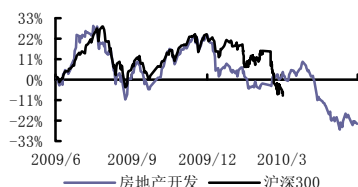


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 6 月 8 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	-2.09%	-23.81%	-22.50%
沪深 300	-4.97%	-17.30%	-8.29%

代码	名称	6m%	YTD	评级
000002	万科 A	-40.85	-32.40	买入
600383	金地集团	-27.40	-17.52	买入
000024	招商地产	-53.85	-47.04	买入
600823	世茂股份	-45.84	-26.91	买入
000718	苏宁环球	-46.16	-31.49	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 22 期—主要城市商品房成交量低位运行》，2010.06

《对国税总局《关于加强土地增值税征管工作的通知》的点评—土地增值税监管力度加大》，2010.06

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下滑

—商品房成交周报第 23 期（05.31-06.06）

评级： 中性

- **主要城市商品房成交量下滑。**本周监测的 35 个城市中，21 个城市成交面积环比下跌，其中贵阳跌幅最大，环比下跌 57.8%。
- **一线城市成交下跌。**深圳环比小幅上涨 1.80%，上海下跌 3.74%，北京（不含政策性住房）下跌 28.33%，广州下跌 36.53%。
- **二线城市成交涨跌不一。**我们跟踪的 6 个二线城市成交量普遍下跌，涨幅最大的为杭州，环比上涨 10.39%，跌幅最大的为武汉，本周环比下跌 34.66%。
- **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 0.14%，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 8.85%。
- **国税总局土地增值税监管力度加大，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 19 日和 6 月 3 日连续发文要求加强土地增值税征管工作，如果严格执行，对于开发商的现金流和利润都会形成比较大的压力。
- **三部委明确二套房认定标准。**住房和城乡建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发出通知，要求商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数，应依据拟购房家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定。
- **维持房地产行业“中性”的投资评级。**国务院 4 月 15 日出台房地产调控政策以来，主要城市商品房成交量连续 7 周低迷，而清查土地增值税和二套房认定标准的明确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（05.31-06.06）主要城市新建商品房成交低迷

本周监测的 35 个城市中，21 个城市成交面积环比下跌，其中贵阳跌幅最大，环比下跌 57.8%。10 个重点城市中，7 个重点城市成交面积环比下跌，广州、武汉、北京及成都下跌幅度超过 20%，3 个重点城市成交面积环比上涨，尽管杭州涨幅最大，只有 10.39%。

大部分城市楼市成交量持续低位运行，重点城市中，成交量下跌幅度远超过上涨幅度，楼市略显疲软。

Figure 1 主要城市本周（05.31-06.06）商品房成交情况

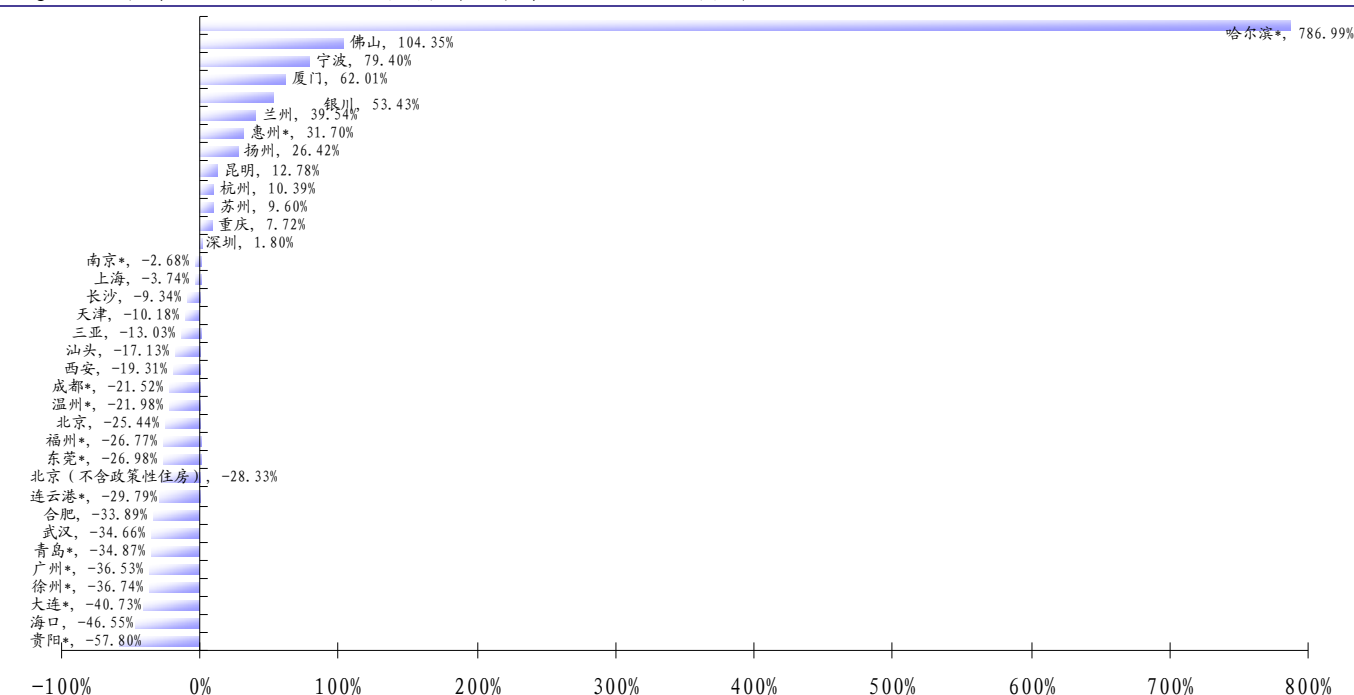
城市	可售套数 (套)	可售面积 (万平方米)	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)	环比	成交均价 (元/平方米)	环比	去库存所需时间 (周)
北京	89,988	1,211.34	744	8.16	-25.44%			148.45
北京（不含政策性住房）			595	7.31	-28.33%	20,891	7.55%	-
上海	41,143	572.72	2,124	21.29	-3.74%	13,009	0.14%	26.90
天津			1,122	11.81	-10.18%	8,613	-1.88%	-
重庆	92,452	967.43	2,957	27.69	7.72%	5,550	12.18%	34.94
深圳	24,179	235.63	436	3.59	1.80%	17,574	-14.10%	65.64
广州*	32,485	412.48	816	9.28	-36.53%	11,169	21.93%	44.45
杭州	14,021	218.53	163	2.34	10.39%	24,755	19.30%	93.39
南京*	25,438	306.13	529	6.84	-2.68%	14,824	1.92%	44.76
武汉			1,717	17.19	-34.66%	7,324	20.56%	-
成都*				11.76	-21.52%	6,794	-2.00%	-
苏州	16,755	240.55	565	5.22	9.60%	9,888	-0.23%	46.08
青岛*	49,053	503.40	1,316	12.39	-34.87%	9,109	-0.94%	40.63
宁波	81,426	535.10	735	7.53	79.40%	13,577	-3.22%	71.06
厦门	11,086	143.15	409	4.67	62.01%	9,218	0.88%	30.65
福州*	12,499	155.75	137	1.40	-26.77%			111.25
长沙			2,182	23.48	-9.34%	4,828	5.01%	-
合肥			1,132	8.21	-33.89%	6,350	-8.05%	-
哈尔滨*	106,766	1,179.57	3,505	33.21	786.99%	7,256	-12.24%	35.52
海口			91	0.99	-46.55%	7,278	36.32%	-
三亚			61	0.62	-13.03%	21,813	2.15%	-
大连*			275	2.85	-40.73%	8,765	1.48%	-
兰州			125	1.26	39.54%	5,168	-4.01%	-
银川			353	3.92	53.43%	4,398	3.72%	-
贵阳*			678	7.70	-57.80%	4,689	-1.43%	-
昆明			1,052	7.85	12.78%	6,089	-13.79%	-
沈阳			1,930	18.45		5,245		-
西安			1,392	14.29	-19.31%	5,606	-5.08%	-
东莞*	73,454		354	3.65	-26.98%	6,877	-0.29%	-
佛山	321,032	2,568.70	391	4.70	104.35%	5,557	-46.39%	546.53
汕头			109	0.83	-17.13%	4,446	0.56%	-
惠州*			270	3.29	31.70%	-		-
徐州*			761	8.60	-36.74%	4,586	-2.43%	-
扬州			349	4.02	26.42%			-
连云港*			276	2.50	-29.79%	4,405	0.23%	-
温州*			87	1.49	-21.98%	15,887	-5.38%	-

数据来源：世纪证券研究所

本周国家发改委继续出台加强土地增值税征管的通知，加强对高毛利率的项目和公司的土地增值税的征收力度，同时三部委出台严格的认定标准，以家庭为单位认定二套房，短期房地产监管力度再次加大。

本周主要城市商品房成交量成交环比下滑，其中涨幅最大的为哈尔滨，由于上周基数较低环比大涨接近 800%，其实是佛山，环比上涨 104.35%，跌幅最大的为贵阳，环比下跌 57.80%，重点城市普遍下跌，涨幅最大的杭州环比上涨仅为 10.39%，广州跌幅达到 36.53%。

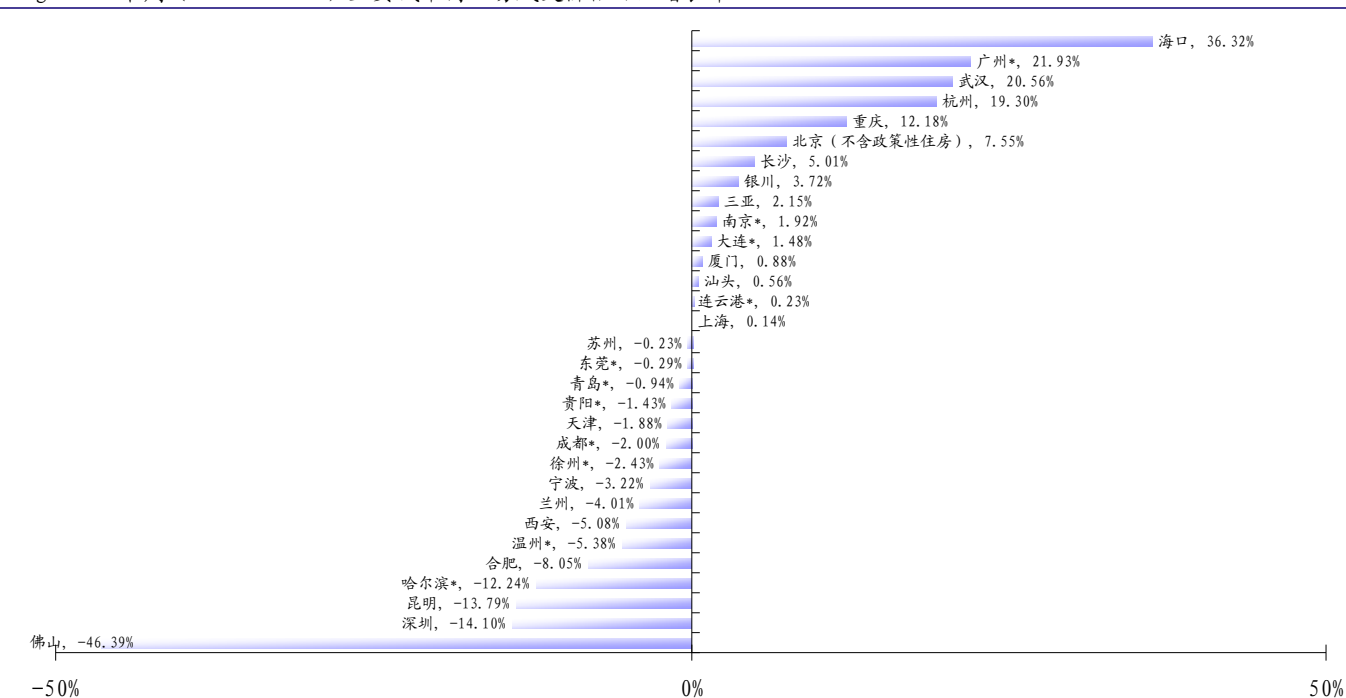
Figure 2 本周 (05.31-06.06) 主要城市商品房周成交面积环比增长率



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

成交价格没有明显的回落，涨幅最大海口环比上涨 36.32%，跌幅最大的为佛山，本周成交价格下跌 46.39%。

Figure 3 本周 (05.31-06.06) 主要城市商品房成交价格环比增长率

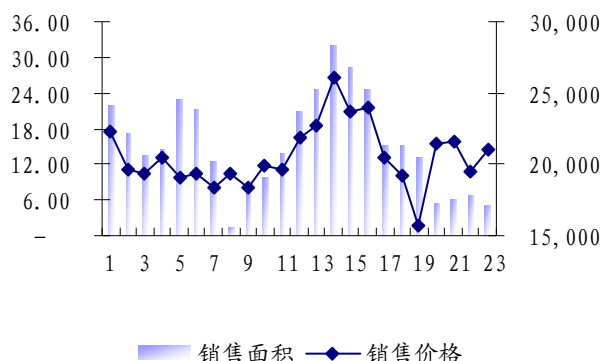


数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（05.31-06.06）一线城市成交量下滑

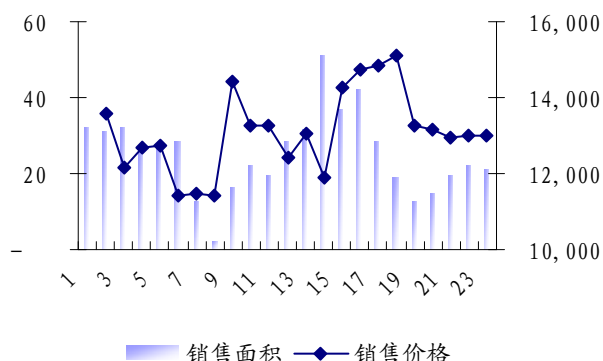
本周涨幅最大的为深圳，环比小幅 1.80%，上海下跌 3.74%，北京（不含政策性住房）下跌 28.33%，广州下跌 36.53%。

Figure 4 今年以来北京市新建商品房周成交情况



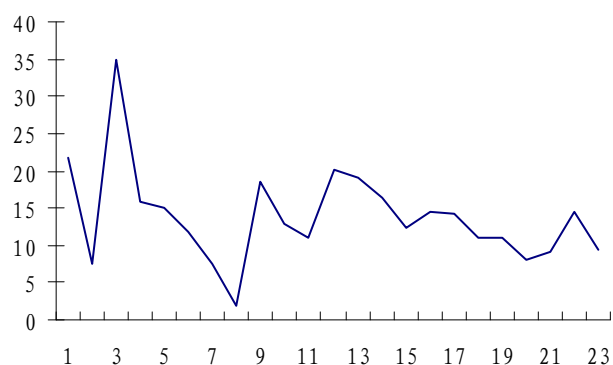
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 今年以来上海市新建商品房周成交情况



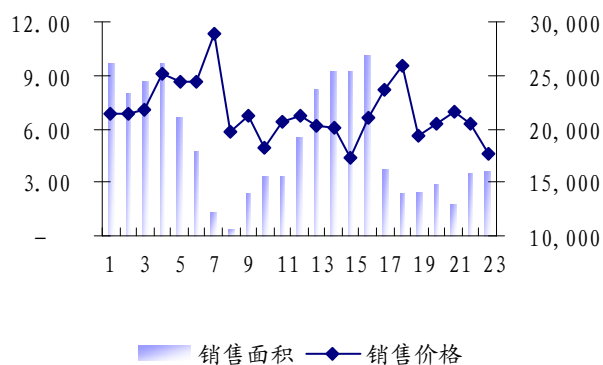
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

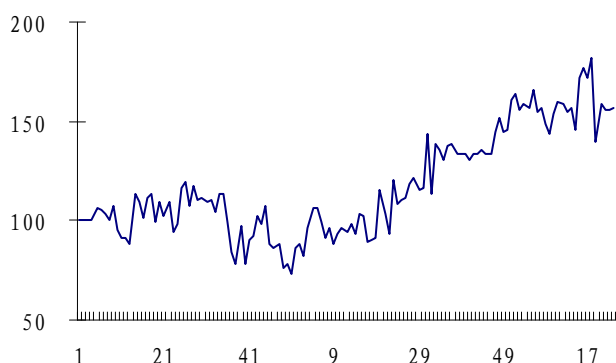
Figure 7 今年以来深圳市新建商品房成交情况



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

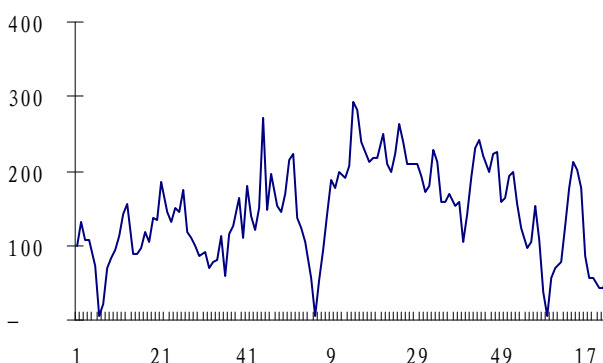
本周以 3 个一线城市（北京、上海、深圳）为基础编制的一线城市商品房价格指数环比上涨 0.14%，成交量指数环比下跌 3.75%。

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



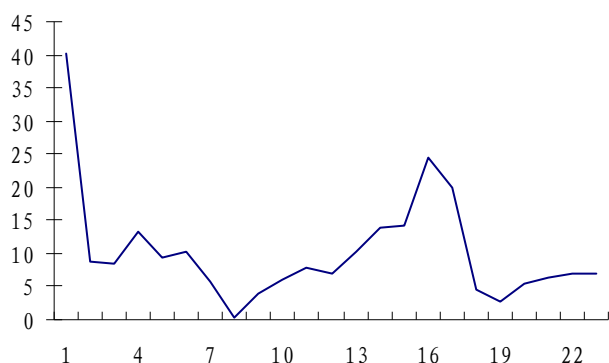
数据来源：世纪证券研究所

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（05.31-06.06）二线城市成交量维持较低水平

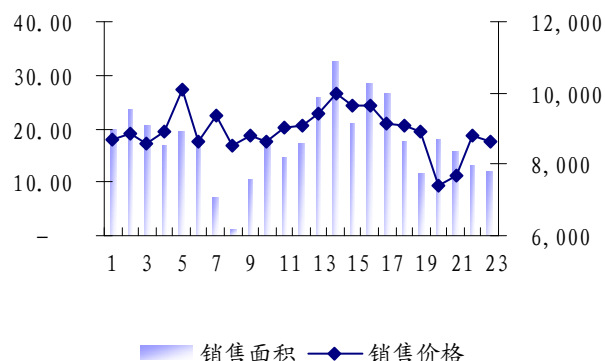
我们跟踪的 6 个二线城市成交量普遍下跌，涨幅最大的为杭州，环比上涨 10.39%，跌幅最大的为武汉，本周环比下跌 34.66%。

Figure 10 今年以来南京市商品房周成交面积



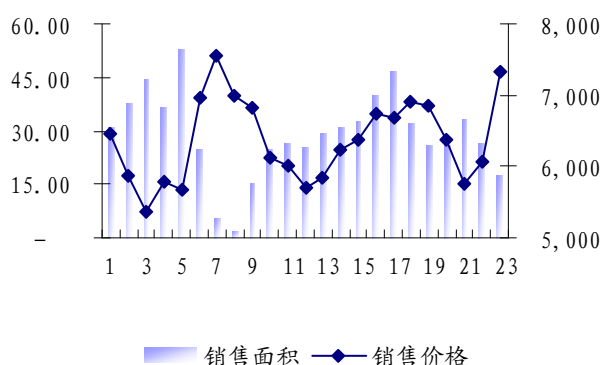
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 今年以来天津市商品房周成交数据



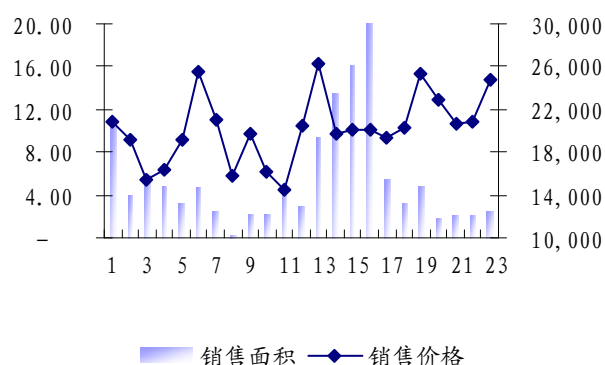
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 今年以来武汉市商品房周成交数据



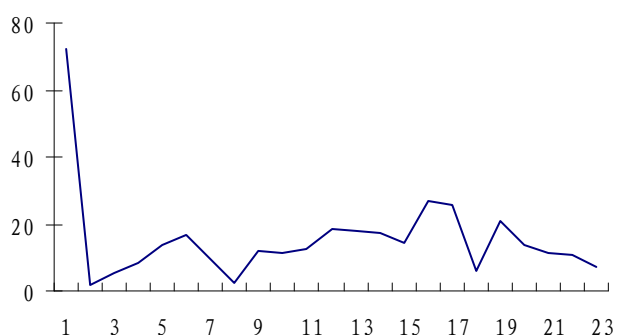
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 13 今年以来杭州市商品房周成交数据



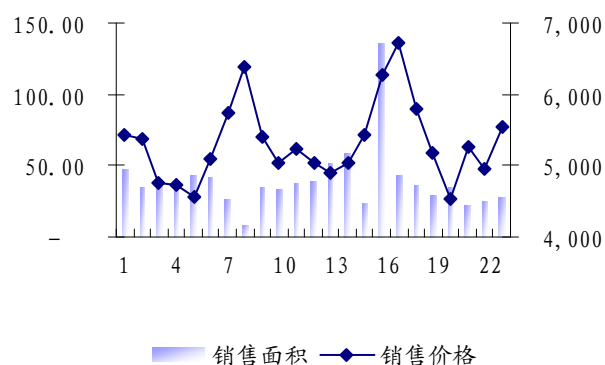
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

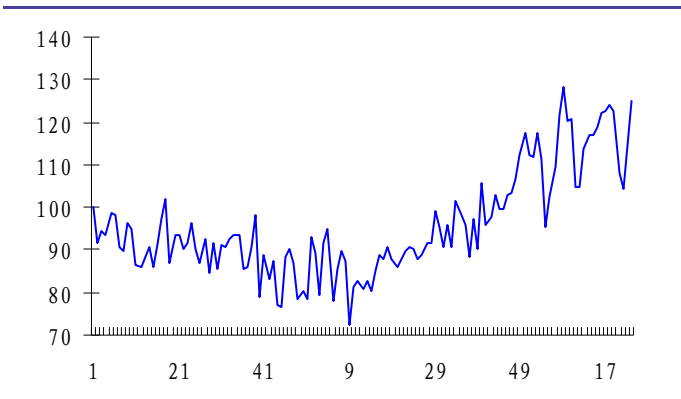
Figure 15 今年以来重庆市商品房周成交数据



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

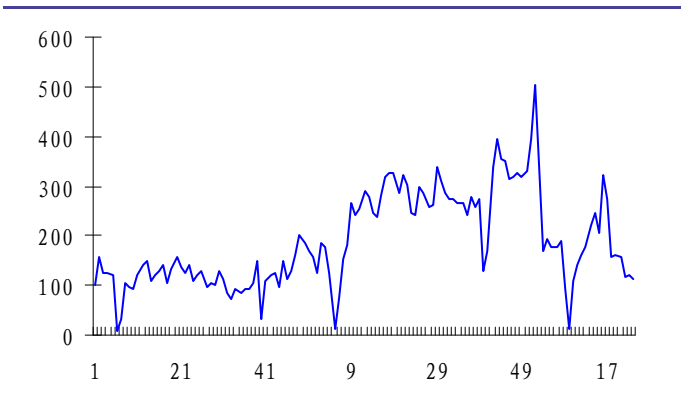
本周，以 4 个二线城市（天津、杭州、重庆、武汉）商品房价格为基础编制的二线城市商品房价格指数上涨 8.85%，以 6 个二线城市（天津、杭州、重庆、武汉、成都、南京）为基础编制的二线城市成交量指数下跌 8.17%。

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。

本周土地市场成交回升

一线城市成交量大幅回升，除深圳外均有土地成交。本周一线城市成交量涨幅较大，除深圳外均有土地成交，共成交土地 25 宗，环比增加 56%，总面积达 86 万平方米，环比增加 18%。其中北京成交 7 宗，共 31 万平方米，均为工业用地；上海成交 3 宗，总面积达 5 万平方米，均为工业用地；广州成交 3 宗，共计 23 万平方米；杭州成交 12 宗，总面积达 27 万平方米。

二线城市交易量较上周有所增加，涨幅高于一线城市。本周二线城市共成交 10 宗地块，共计 64 万平方米，比上周增加 48 万平方米，涨幅达 300%；二线城市仅 5 个城市有地成交，其中天津成交量位居二线城市首位，成交 2 宗，共计 27 万平方米。

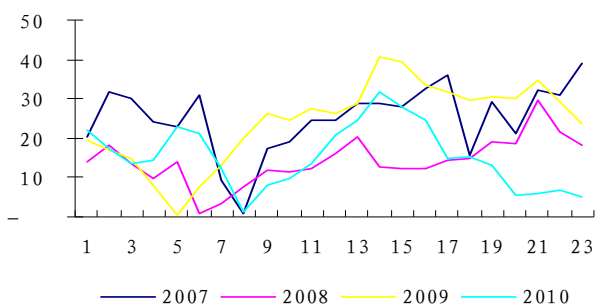
Figure 18 本周土地市场成交情况

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

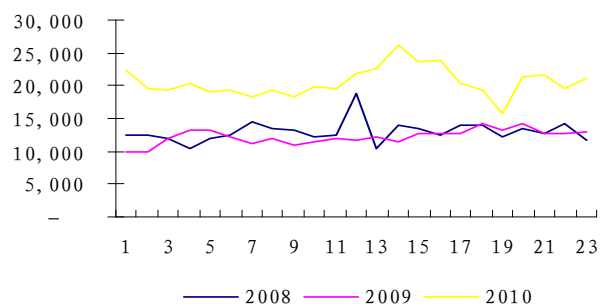
附录：主要城市新建商品房周成交数据历史同期对比

Figure 19 最近4年北京市周成交面积(单位:万平方米)



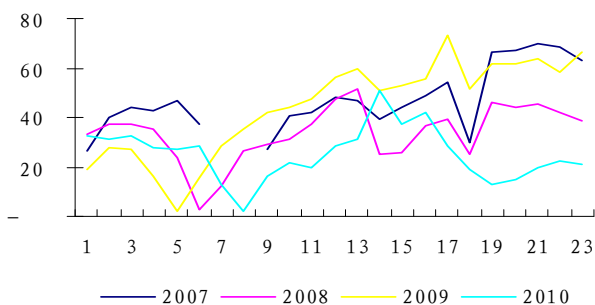
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 20 最近3年北京市周成交价格(单位:人民币元)



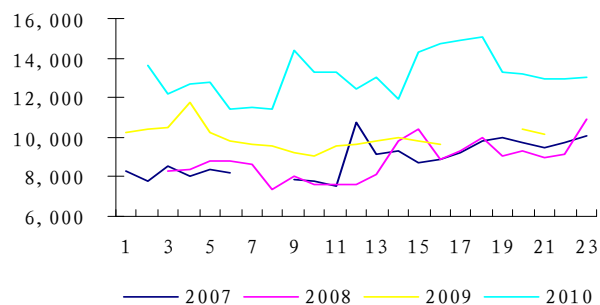
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 21 最近4年上海市周成交面积(单位:万平方米)



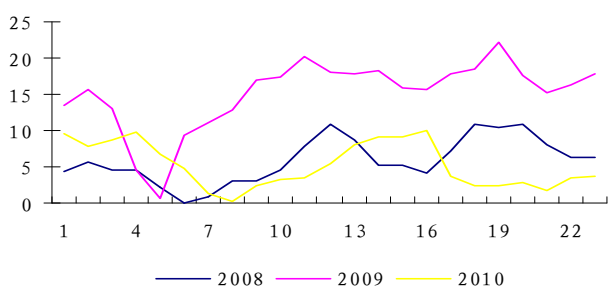
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 22 最近4年上海市周成交价格(单位:人民币元)



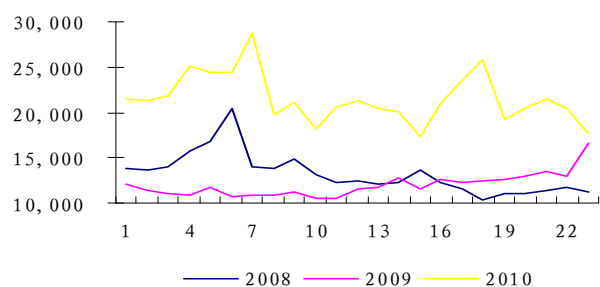
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 23 最近3年深圳市周成交面积(单位:万平方米)



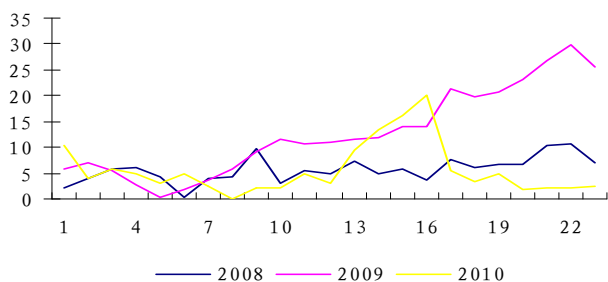
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 24 最近3年深圳市周成交价格(单位:人民币元)



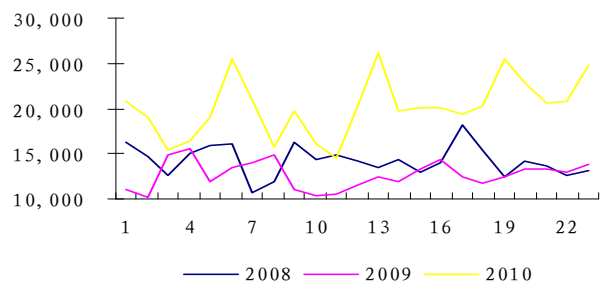
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 25 最近3年杭州市周成交面积(单位:万平方米)



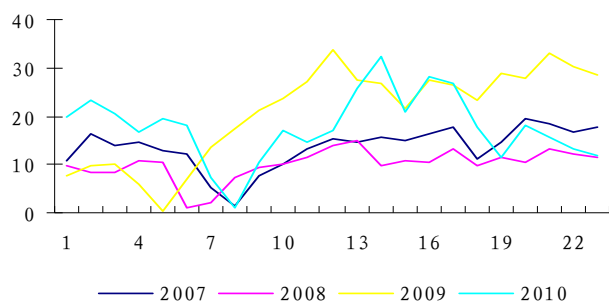
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 26 最近3年杭州市周成交价格(单位:人民币元)



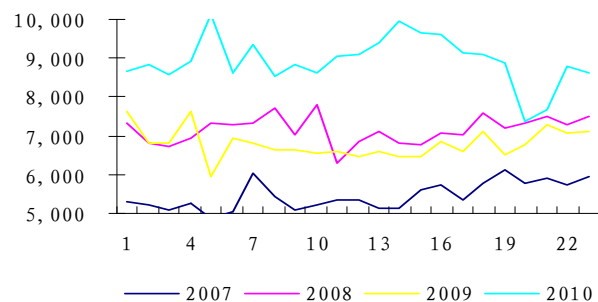
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 27 最近4年天津市周成交面积(单位: 万平方米)



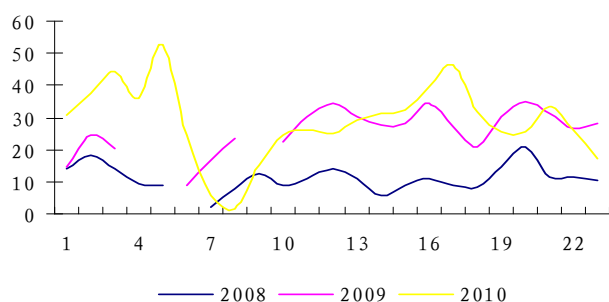
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 28 最近4年天津市周成交价格(单位: 人民币元)



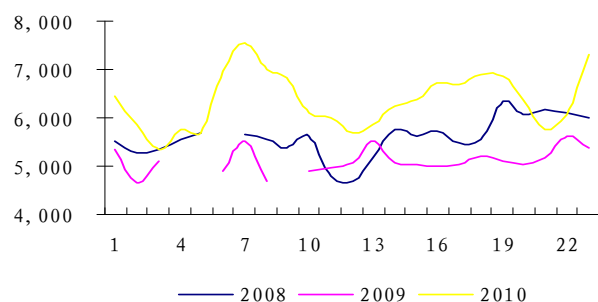
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 29 最近3年武汉市周成交面积(单位: 万平方米)



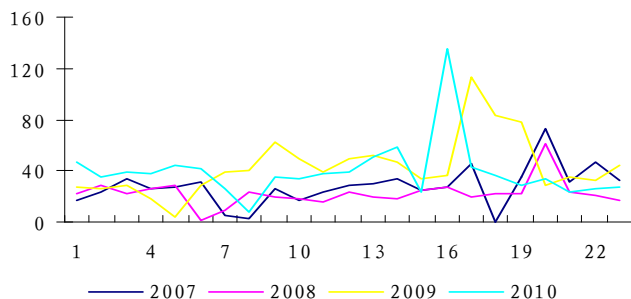
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 30 最近3年武汉市周成交价格(单位: 人民币元)



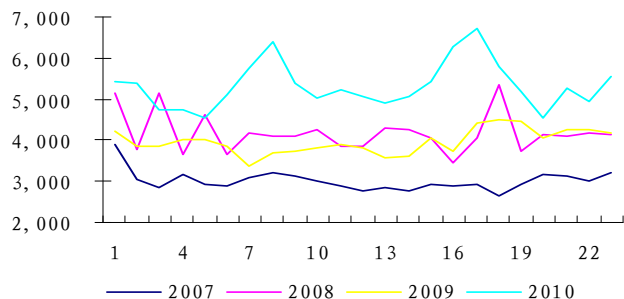
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 31 最近4年重庆市周成交面积(单位: 万平方米)



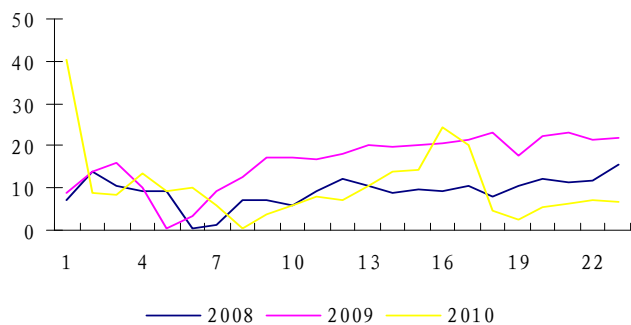
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 32 最近4年重庆市周成交价格(单位: 人民币元)



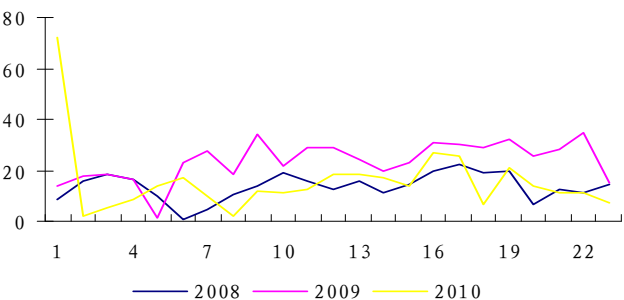
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

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.