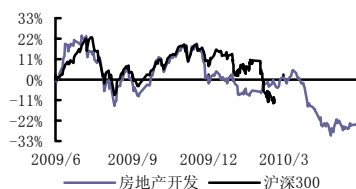


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 6 月 21 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	1.36%	-25.03%	-24.48%
沪深 300	-2.71%	-17.49%	-11.82%

代码	名称	6m%	YTD	评级
000002	万科 A	-28.01	-40.15	买入
600383	金地集团	-0.13	14.79	买入
000024	招商地产	-33.73	-44.22	买入
600823	世茂股份	-18.18	-11.37	买入
000718	苏宁环球	-20.48	-23.59	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 23 期—主要城市商品房成交量下滑》，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明显下跌

—商品房成交周报第 25 期（06.13-06.20）

评级： 中性

- 受端午假日因素影响，主要城市商品房成交量下滑明显。本周监测的 35 个城市中，仅宁波、东莞和汕头 3 个城市成交面积环比上涨，其中汕头涨幅最大，环比上涨 10.50%。10 个重点城市成交面积均环比下跌，其中南京下跌幅度达 75.27%，杭州、成都下跌幅度均超过 50%。
- 一线城市成交量下跌。广州环比下跌 9.26%，上海下跌 22.90%，深圳下跌 28.90%，北京（不含政策性住房）下跌 33.67%。
- 二线城市成交普遍下跌。我们跟踪的 6 个二线城市成交量全部下跌，跌幅最小的为杭州，环比下跌 12.40%，跌幅最大的为南京，本周环比下跌 75.27%。
- 一线城市成交价格下跌显著。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下跌 10.54%，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 5.55%。
- 住房城乡建设部等 7 部委联合发布加快公共租赁住房的指导意见，重点解决中等偏下收入住房困难家庭无力通过市场租赁或购买住房的问题，对商品房市场的影响有限。指导意见对公租房的房源筹集、租赁合同提出相应的指导性原则，同时要求地方政府加强落实发展公租房。但是由于该指导意见仅仅是提出一个框架性的通知，未来公租房具体实施情况以及对于房地产市场的影响有待观察，短期对商品房市场的影响较小。
- 维持房地产行业“中性”的投资评级。虽然本周一线城市房价出现了一定的调整，但是房价依然处于高位，商品房的成交低迷，未来房地产市场仍然将会面临较为严厉的政策环境，维持房地产行业“中性”的投资评级。

本周（06.13-06.20）主要城市新建商品房成交下跌

本周监测的 35 个城市中，仅宁波、东莞和汕头 3 个城市成交面积环比上涨，其中汕头涨幅最大，环比上涨 10.50%。10 个重点城市成交面积均环比下跌，其中南京下跌幅度达 75.27%，杭州、成都下跌幅度均超过 50%。

本周商品房成交量相比大幅下跌，主要原因是由于上周正值端午假期，居民更多的选择出游和观看世界杯，购房意愿有所下降。

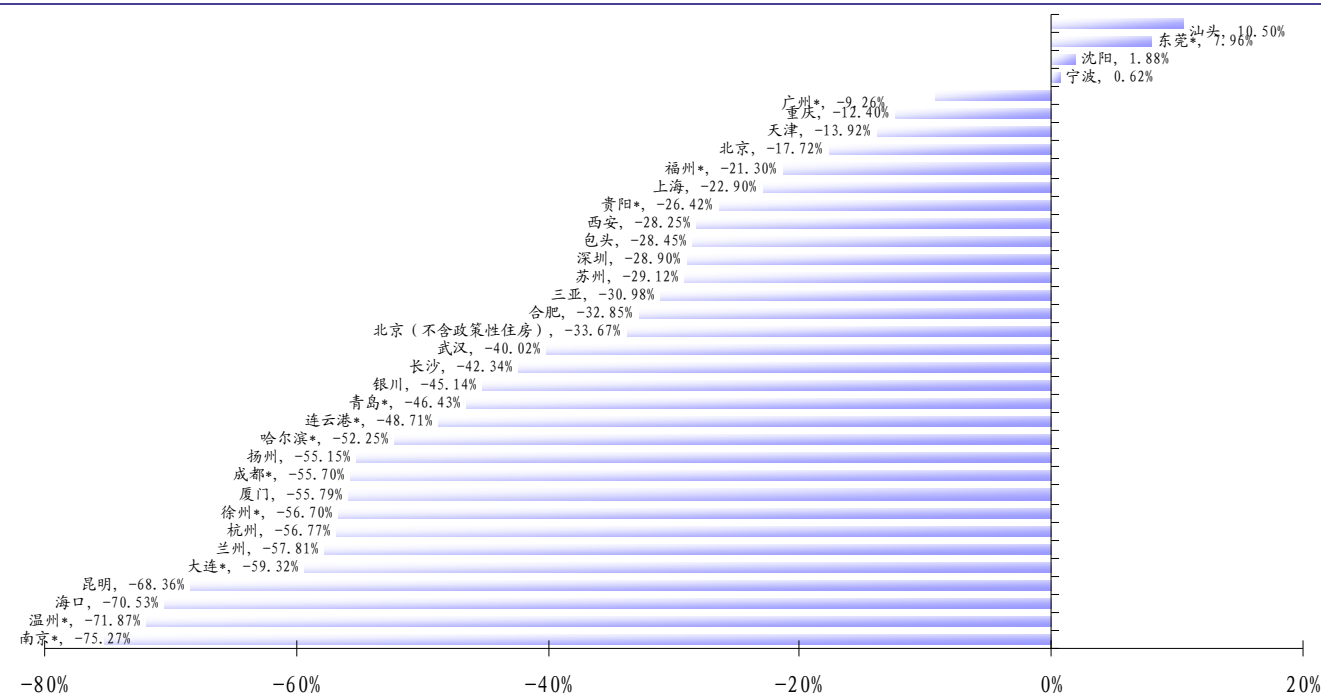
Figure 1 主要城市本周（06.13-06.20）商品房成交情况

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	89,575	1,186.97	1,194	10.87	-17.72%			109.20
北京（不含政策性住房）			564	6.76	-33.67%	17,545	-12.65%	-
上海	41,279	575.73	1,487	14.62	-22.90%	13,946	8.60%	39.38
天津			1,002	11.07	-13.92%	9,446	7.51%	-
重庆	91,506	952.30	2,554	23.04	-12.40%	4,878	-5.05%	41.33
深圳	24,194	234.15	369	2.99	-28.90%	14,753	-11.63%	78.31
广州*			615	6.89	-9.26%	10,694	-8.64%	-
杭州	15,308	229.60	266	2.74	-56.77%	19,844	-13.24%	83.80
南京*	25,566	306.26	178	2.60	-75.27%	14,800	0.06%	117.79
武汉			1,295	12.81	-40.02%	7,136	9.97%	-
成都*				7.82	-55.70%	7,500	7.07%	-
苏州	10,809	241.50	317	3.27	-29.12%	7,648	-3.87%	73.85
青岛*	49,510	507.97	780	7.84	-46.43%	9,180	0.55%	64.79
宁波	82,827	550.67	381	3.83	0.62%	13,664	-13.06%	143.78
厦门	10,819	139.78	71	0.91	-55.79%	12,001	19.47%	153.60
福州*	12,757	158.06	170	2.00	-21.30%			79.03
长沙			997	10.99	-42.34%	4,933	2.93%	-
合肥			736	7.05	-32.85%	6,819	-10.59%	-
哈尔滨*	24,646	927.61	888	8.14	-52.25%	7,200	2.51%	113.96
海口			26	0.37	-70.53%	7,487	35.71%	-
三亚			25	0.36	-30.98%	17,228	-23.37%	-
大连*			244	2.04	-59.32%	8,810	-0.62%	-
兰州			96	0.98	-57.81%	4,560	-8.49%	-
银川			296	2.98	-45.14%	4,551	27.38%	-
贵阳*			426	5.07	-26.42%	4,670	-1.08%	-
昆明			502	3.22	-68.36%	6,088	-5.00%	-
沈阳			3,226	27.67	1.88%	4,353	1.88%	-
西安			1,102	11.47	-28.25%	5,773	3.59%	-
东莞*	73,115		465	4.52	7.96%	6,850	0.63%	-
汕头			247	2.48	10.50%	5,602	0.70%	-
徐州*			492	5.36	-56.70%	4,590	-1.40%	-
扬州			162	1.70	-55.15%			-
连云港*			345	3.41	-48.71%	4,300	1.01%	-
温州*			53	0.77	-71.87%	18,290	0.58%	-
包头			439	4.80	-28.45%	3,875	4.91%	-

数据来源：世纪证券研究所

本周主要城市商品房成交量成交环比下滑明显，其中涨幅最大的汕头仅仅上涨 10.50%，同比上涨的还有东莞、沈阳和宁波，跌幅最大的为南京，环比下跌 75.27%，重点城市中成都、杭州环比上周跌幅也超过了 50%。

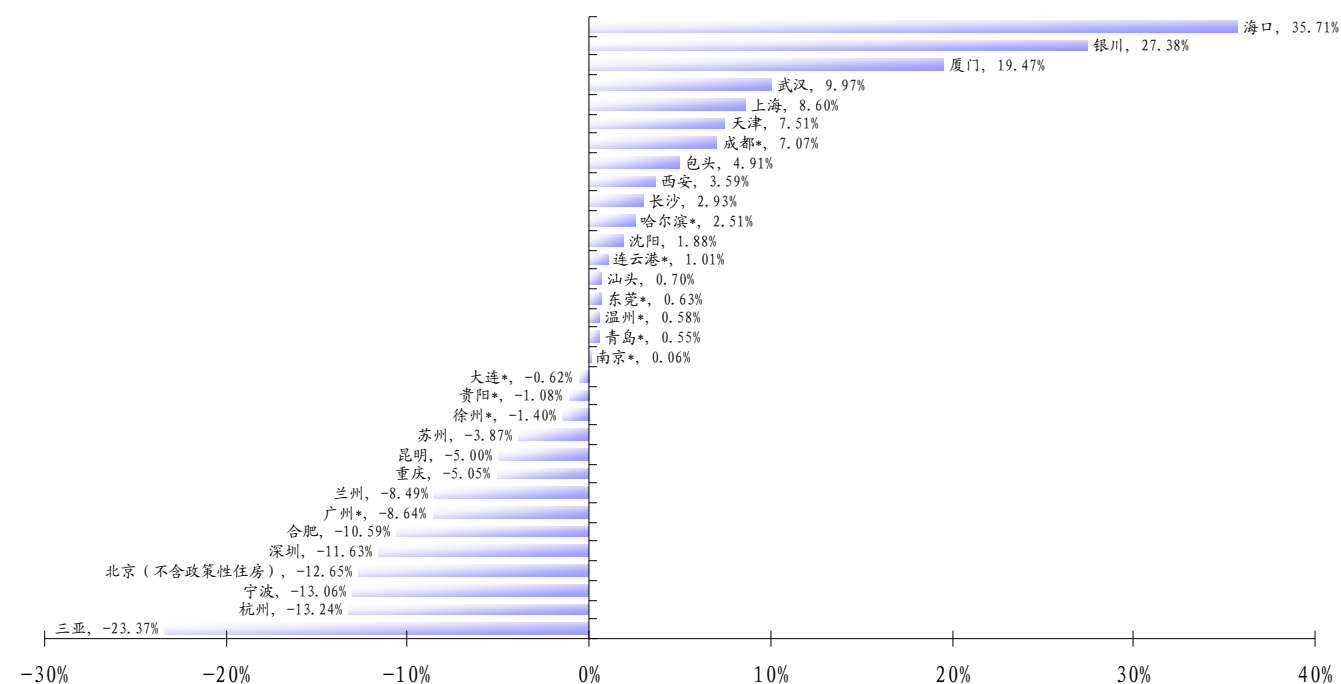
Figure 2 本周 (06.13-06.20) 主要城市商品房周成交面积环比增长率



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 35.71%, 跌幅最大的为三亚, 本周成交价格下跌 23.37%。

Figure 3 本周 (06.13-06.20) 主要城市商品房成交价格环比增长率

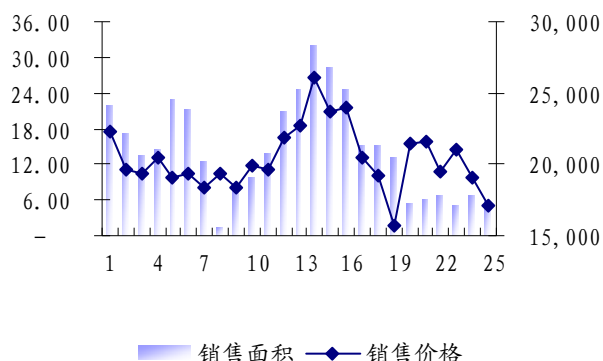


数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（06.13-06.20）一线城市成交量下跌

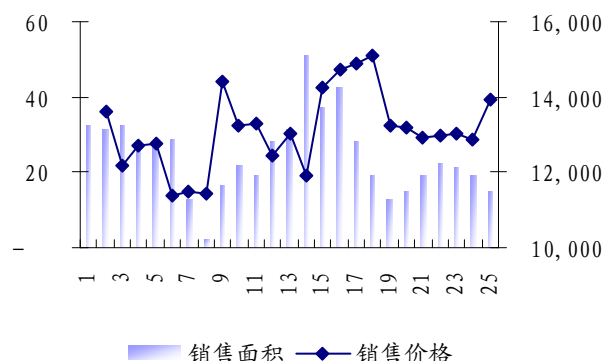
本周跌幅最小的为广州，环比下跌 9.26%，上海下跌 22.90%，深圳下跌 28.90%，北京（不含政策性住房）下跌 33.67%。

Figure 4 今年以来北京市新建商品房周成交情况



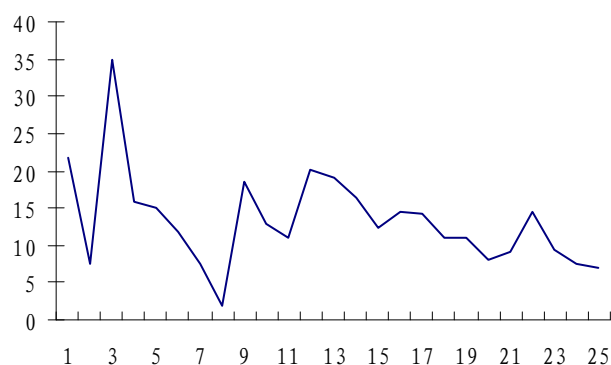
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 5 今年以来上海市新建商品房周成交情况



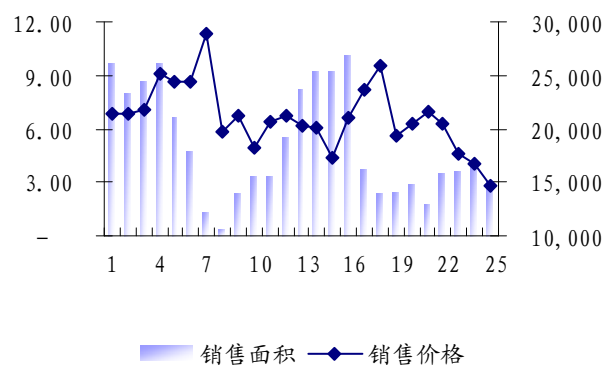
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

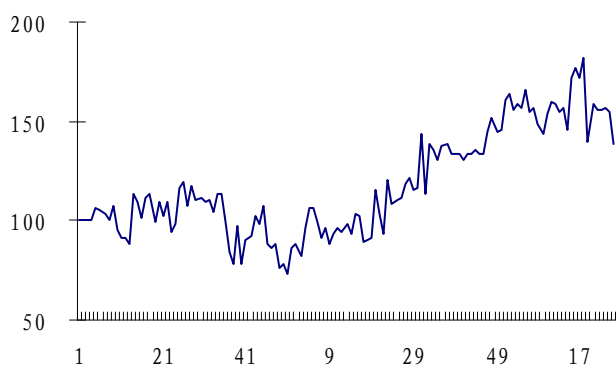
Figure 7 今年以来深圳市新建商品房成交情况



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

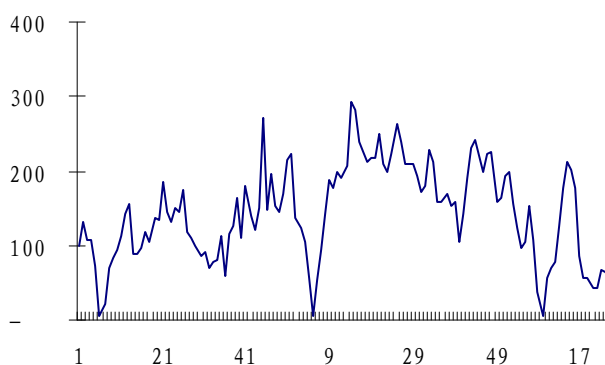
本周以 3 个一线城市（北京、上海、深圳）为基础编制的一线城市商品房价格指数环比下跌 10.54%，成交量指数环比下跌 22.89%。

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



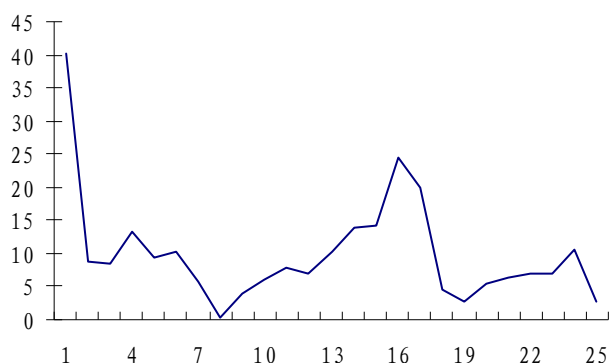
数据来源：世纪证券研究所

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（06.13-06.20）二线城市成交量普遍下跌

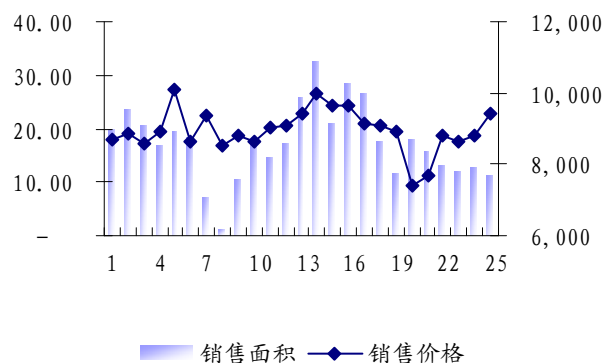
我们跟踪的 6 个二线城市成交量全部下跌，跌幅最小的为杭州，环比下跌 12.40%，跌幅最大的为南京，本周环比下跌 75.27%。

Figure 10 今年以来南京市商品房周成交面积



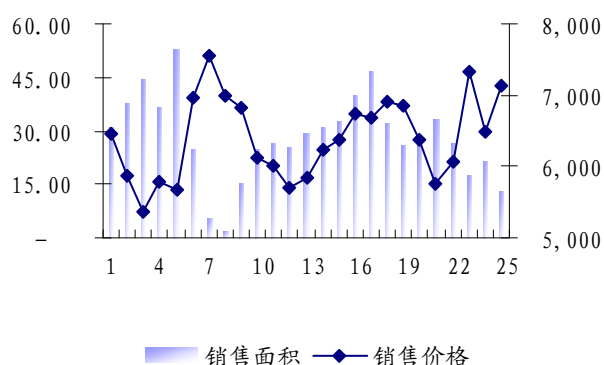
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 今年以来天津市商品房周成交数据



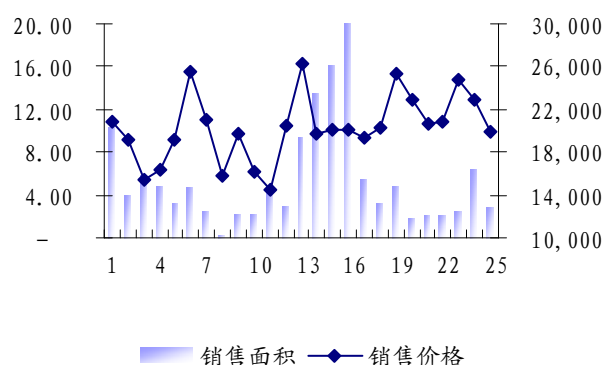
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 今年以来武汉市商品房周成交数据



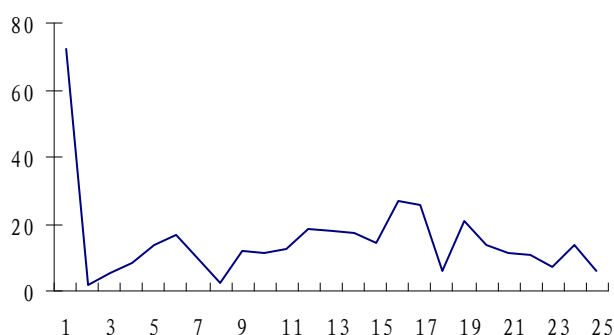
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 13 今年以来杭州市商品房周成交数据



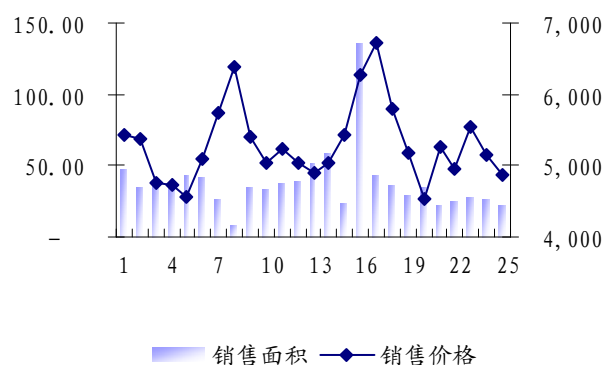
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

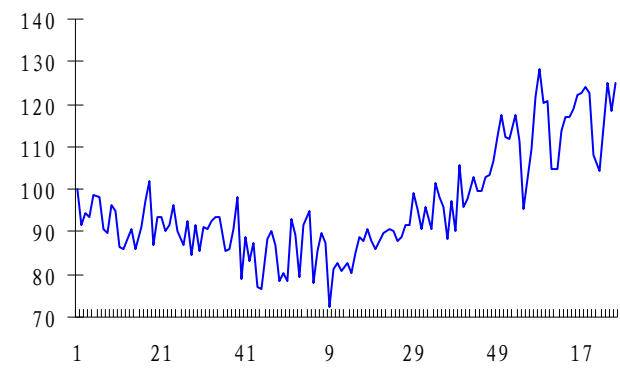
Figure 15 今年以来重庆市商品房周成交数据



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

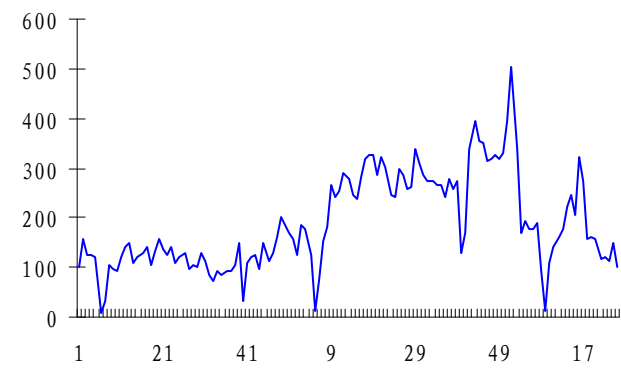
本周，以 4 个二线城市（天津、杭州、重庆、武汉）商品房价格为基础编制的二线城市商品房价格指数上涨 5.55%，以 6 个二线城市（天津、杭州、重庆、武汉、成都、南京）为基础编制的二线城市成交量指数下跌 33.78%。

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

本周监测的 20 个主要城市共推出土地 125 宗，环比增加 33%，推出土地面积 920 万平方米，较上周增加 410 万平方米，环比增加 80%；本周成交土地 52 宗，环比增加 49%，成交土地面积 242 万平方米，环比增加 75%

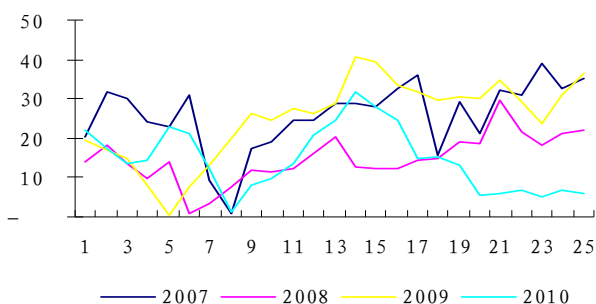
Figure 18 本周土地市场成交情况

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	4	0	25	0	483	-	0	0	0	0	-	-
上海	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
广州	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
深圳	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
杭州	9	4	20	9	234	9,679	0	2	0	5	-	13,443
天津	38	1	412	2	2,197	516	22	0	265	0	2,698	-
宁波	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
南京	6	0	16	0	1,562	-	1	0	10	0	2,290	-
苏州	32	35	165	166	4,155	4,246	15	16	142	135	4,370	4,186
无锡	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
厦门	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
武汉	7	0	24	0	-	-	0	0	0	0	-	-
长沙	0	8	0	55	-	1,741	0	4	0	50	-	1,806
成都	2	1	13	6	2,342	5,661	1	1	6	6	5,661	5,661
重庆	4	0	51	0	3,084	-	1	0	37	0	6,255	-
西安	2	0	4	0	-	-	2	0	4	0	-	-
南宁	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
佛山	6	3	114	4	907	486	4	0	18	0	2,257	-
大连	13	0	75	0	-	-	8	0	69	0	-	-
沈阳	2	0	1	0	1,898	-	1	0	0.3	0	1,983	-

数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

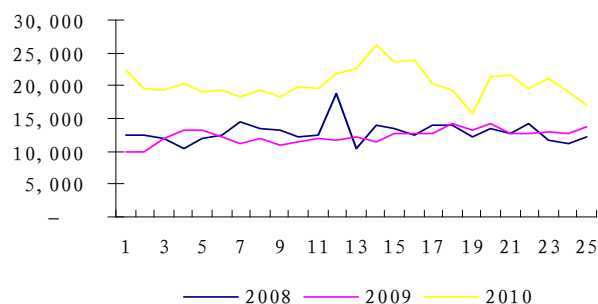
附录：主要城市新建商品房周成交数据历史同期对比

Figure 19 最近 4 年北京市周成交面积 (单位: 万平方米)



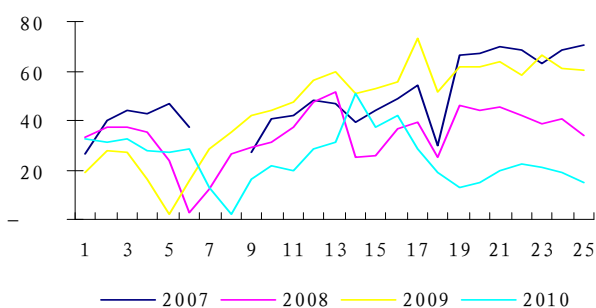
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 20 最近 3 年北京市周成交价格 (单位: 人民币元)



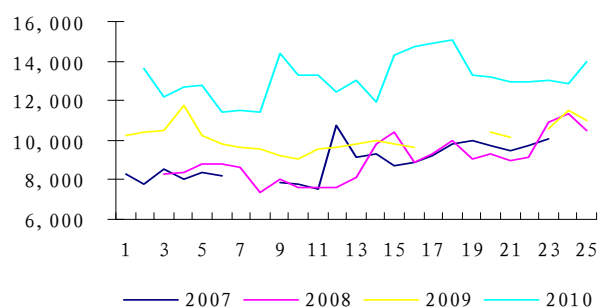
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 21 最近 4 年上海市周成交面积 (单位: 万平方米)



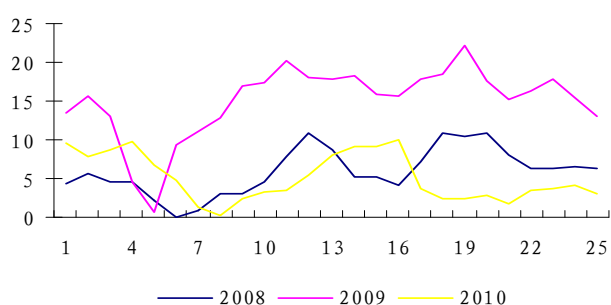
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 22 最近 4 年上海市周成交价格 (单位: 人民币元)



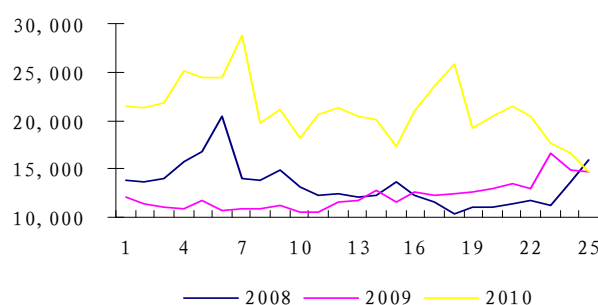
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 23 最近 3 年深圳市周成交面积 (单位: 万平方米)



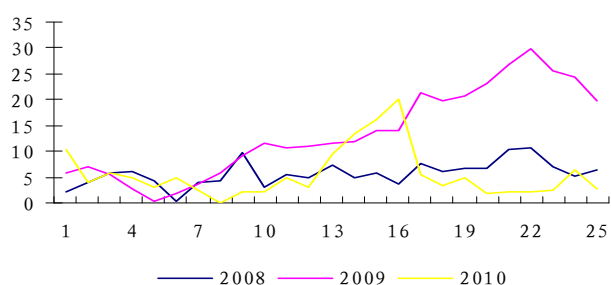
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 24 最近 3 年深圳市周成交价格 (单位: 人民币元)



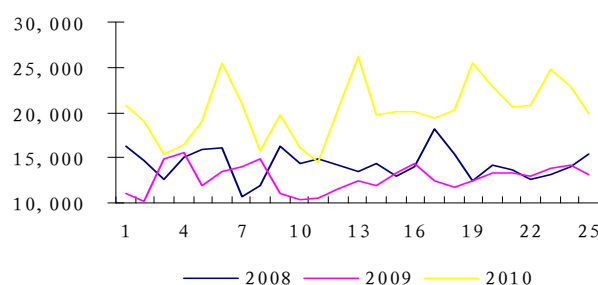
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 25 最近 3 年杭州市周成交面积 (单位: 万平方米)



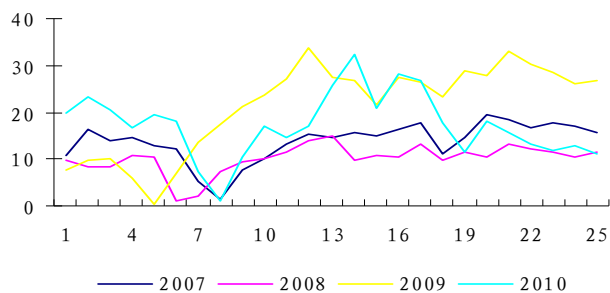
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 26 最近 3 年杭州市周成交价格 (单位: 人民币元)



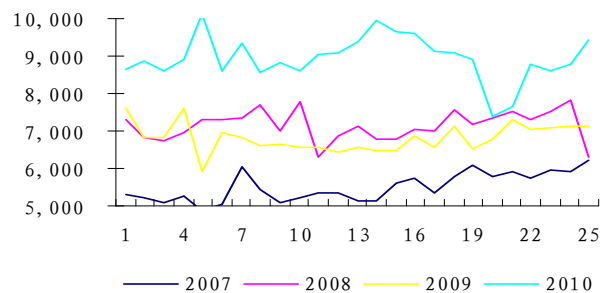
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 27 最近4年天津市周成交面积(单位:万平方米)



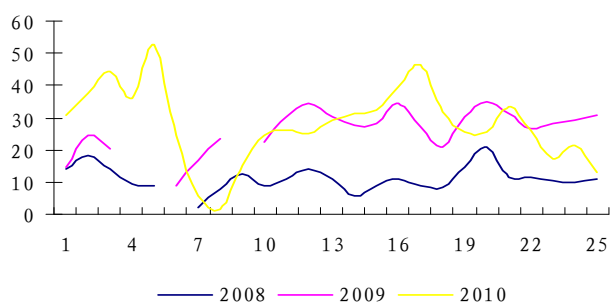
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 28 最近4年天津市周成交价格(单位:人民币元)



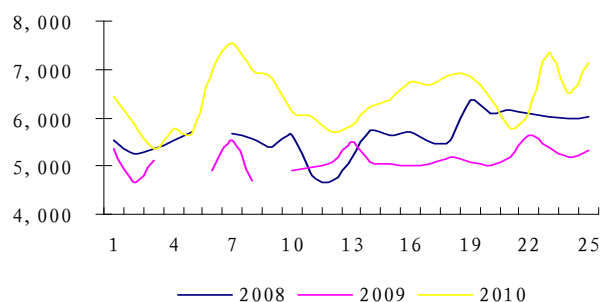
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 29 最近3年武汉市周成交面积(单位:万平方米)



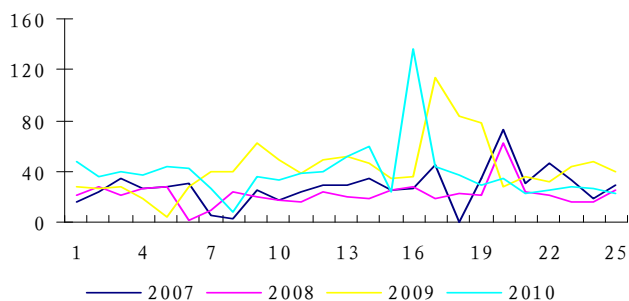
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 30 最近3年武汉市周成交价格(单位:人民币元)



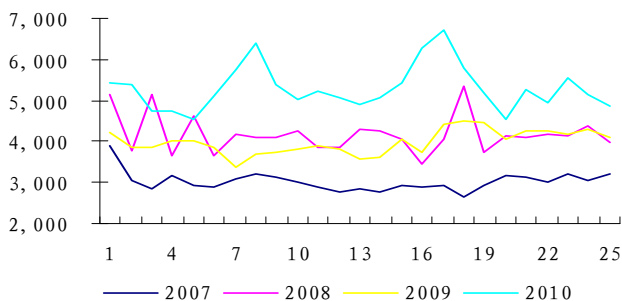
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 31 最近4年重庆市周成交面积(单位:万平方米)



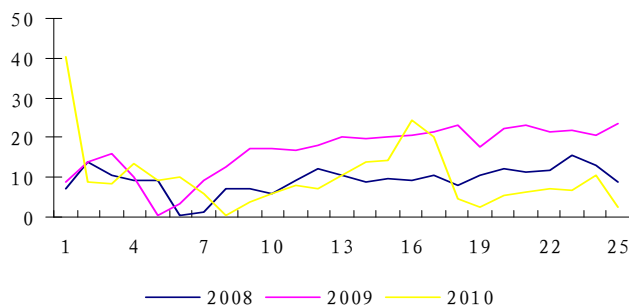
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 32 最近4年重庆市周成交价格(单位:人民币元)



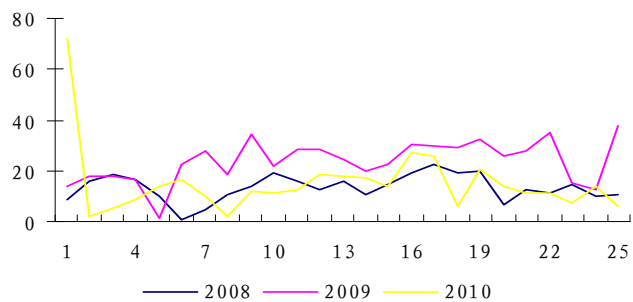
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

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.