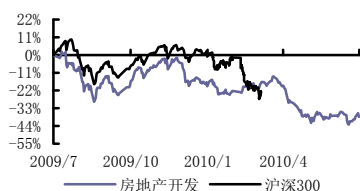


房地产 - 房地产开发

Real estate - real estate development

2010 年 7 月 14 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	-0.70%	-23.49%	-36.63%
沪深 300	-4.50%	-22.32%	-21.61%

代码	名称	6m%	YTD	评级
000002	万科 A	-24.94	-47.19	买入
600383	金地集团	-8.20	-34.17	买入
000024	招商地产	-29.94	-55.27	买入
600823	世茂股份	-12.47	-32.07	买入
000718	苏宁环球	-19.75	-37.92	买入
600895	张江高科	-22.24	-40.95	买入
600376	首开股份	-12.34	-38.91	增持
600266	北京城建	-24.30	-33.83	增持
000656	ST 东源	-34.79	-39.05	增持
000926	福星股份	-15.81	-10.75	增持

相关报告

《商品房成交周报第 27 期—主要城市商品房成交量低位徘徊》，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低迷

—商品房成交周报第 28 期（07.05-07.11）

评级： 中性

- **主要城市商品房成交低迷。**本周 25 个城市楼市成交面积环比下跌，其中昆明跌幅最大，环比下跌 75.69%。10 个重点城市中，广州、北京、重庆等共 7 个城市成交面积环比下跌，广州跌幅居首，达 40.01%，仅杭州、南京、深圳成交面积环比上涨。市场持续低迷，过半城市楼市成交量下降。
- **一线城市成交下滑。**深圳小幅上涨 3.70%，上海下跌 12.25%，北京（不含政策性住房）下跌 28.28%，广州下跌 40.01%。
- **二线城市成交普遍回落。**6 个二线城市成交量普遍回落，跌幅最大的为重庆，本周环比下跌 27.49%。
- **成交价格没有明显松动。**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 9.24%，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 3.22%。
- **商品房成交量仍然处于低位。**本周主要城市商品房成交量普遍回落，主要城市商品房成交量仍然处于低位，随着房地产调控政策的持续，未来开发商的销售压力将会不断加大。
- **三部委表态不会放松房地产调控。**本周住建部、银监会、发改委均表态不会放松房地产调控政策，表示将会严格执行“国十条”，意味着未来房地产市场面临持续的调控压力。
- **维持房地产行业“中性”的投资评级，积极关注超跌反弹和中报业绩超预期带来的投资机会。**本周主要城市商品房成交量仍然处于低位，成交价格高位运行，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。目前处于政策相对平静时期，房地产股估值水平较低，投资者可积极关注超跌反弹和中报增长超预期带来的投资机会。

本周（07.05-07.11）主要城市新建商品房成交量陷入低迷

本周 25 个城市楼市成交面积环比下跌，其中昆明跌幅最大，环比下跌 75.69%。

10 个重点城市中，广州、北京、重庆等共 7 个城市成交面积环比下跌，广州跌幅居首，达 40.01%，仅杭州、南京、深圳成交面积环比上涨。市场持续低迷，过半城市楼市成交量下降。

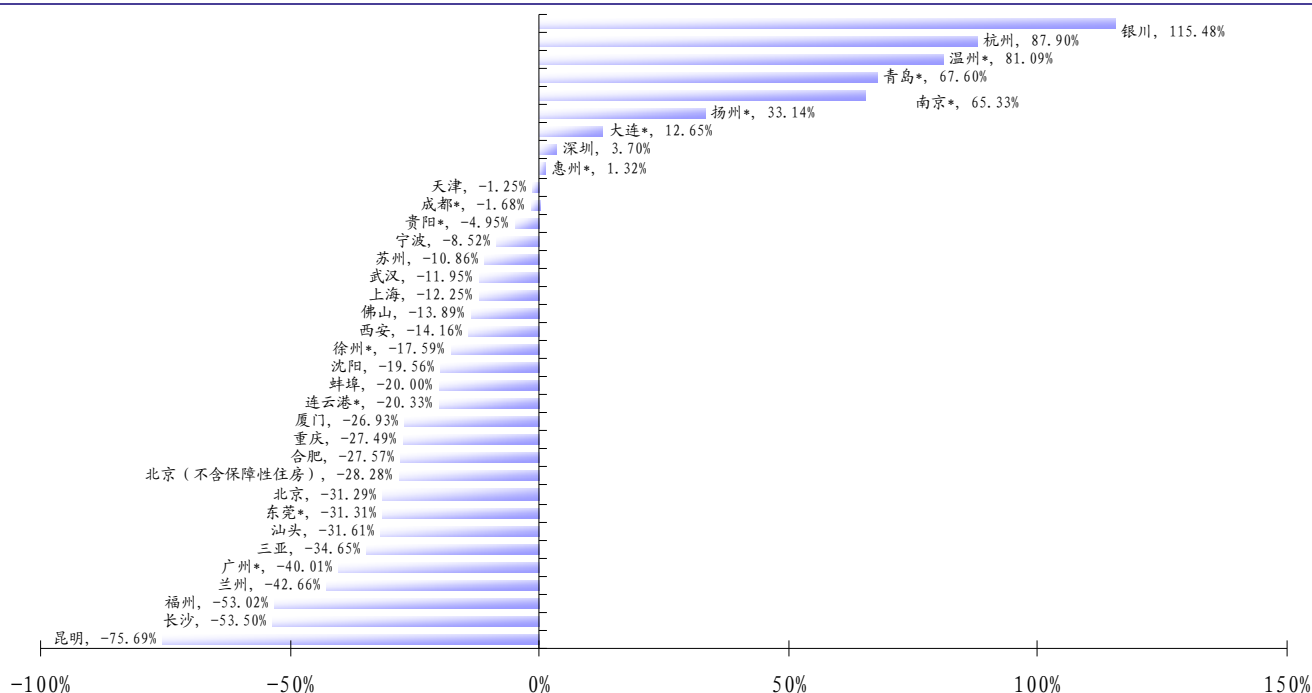
Figure 1 主要城市本周（07.05-07.11）商品房成交情况

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	去库存所需时间 (周)
北京	91,676	1,205.26	1,066	11.96	-31.29%			100.77
北京（不含保障性住房）			1,027	11.64	-28.28%	15,476	-13.77%	-
上海	40,568	577.35	2,087	18.79	-12.25%	13,274	5.83%	30.73
天津			1,056	12.79	-1.25%	9,926	1.51%	-
重庆	92,856	941.07	2,988	30.35	-27.49%	5,771	4.27%	31.01
深圳	22,764	225.07	328	2.67	3.70%	17,994	-2.17%	84.30
广州*	35,870	456.22	763	8.44	-40.01%	10,526	4.86%	54.05
杭州	16,465	242.84	530	7.02	87.90%	22,986	4.59%	34.59
南京*	26,079	314.42	394	5.04	65.33%	14,523	-0.65%	62.38
武汉			1,660	16.85	-11.95%	6,521	5.25%	-
成都*				14.40	-1.68%	7,053	-5.35%	-
苏州	18,962	265.53	447	4.46	-10.86%	9,038	-17.80%	59.54
青岛*	53,749	548.07	1,547	15.74	67.60%	8,875	-1.22%	34.82
宁波	82,862	558.41	1,023	8.70	-8.52%	12,404	-3.02%	64.19
厦门	11,474	146.78	74	1.00	-26.93%	10,346	4.54%	146.78
福州	12,565	156.15	200	1.96	-53.02%	11,985	-0.46%	79.67
长沙			734	8.06	-53.50%	5,179	-4.18%	-
合肥			831	8.10	-27.57%	7,200	11.90%	-
三亚			25	0.29	-34.65%	22,458	10.80%	-
大连*			333	3.51	12.65%	8,765	-0.43%	-
兰州			67	0.70	-42.66%	4,777	-2.16%	-
银川			859	11.55	115.48%	4,856	-17.30%	-
贵阳*			487	5.77	-4.95%	4,711	-0.82%	-
昆明			498	4.51	-75.69%	6,652	25.94%	-
沈阳			2,618	24.09	-19.56%	4,845	-2.47%	-
西安			1,663	16.07	-14.16%	6,004	1.94%	-
东莞*	74,948		407	4.04	-31.31%	6,807	4.34%	-
佛山			110	3.10	-13.89%	5,593	4.81%	-
汕头			123	1.03	-31.61%	5,885	0.18%	-
惠州*	8,743	118.98	306	3.61	1.32%	5,291	2.62%	32.96
徐州*			768	8.74	-17.59%	4,501	-2.85%	-
扬州*			248	3.07	33.14%	8,161	-4.21%	-
连云港*			434	4.39	-20.33%	4,405	-0.34%	-
温州*			51	0.79	81.09%	19,660	6.27%	-
蚌埠			133	1.68	-20.00%	5,695	18.29%	-

数据来源：世纪证券研究所

本周主要城市商品房成交量普遍下跌，其中跌幅最大的昆明，环比下跌达到 75.69%，涨幅最大的为银川，环比上涨 115.48%。重点城市中杭州涨幅最大，环比上涨 87.90%，广州跌幅最大，环比下跌 40.01%。

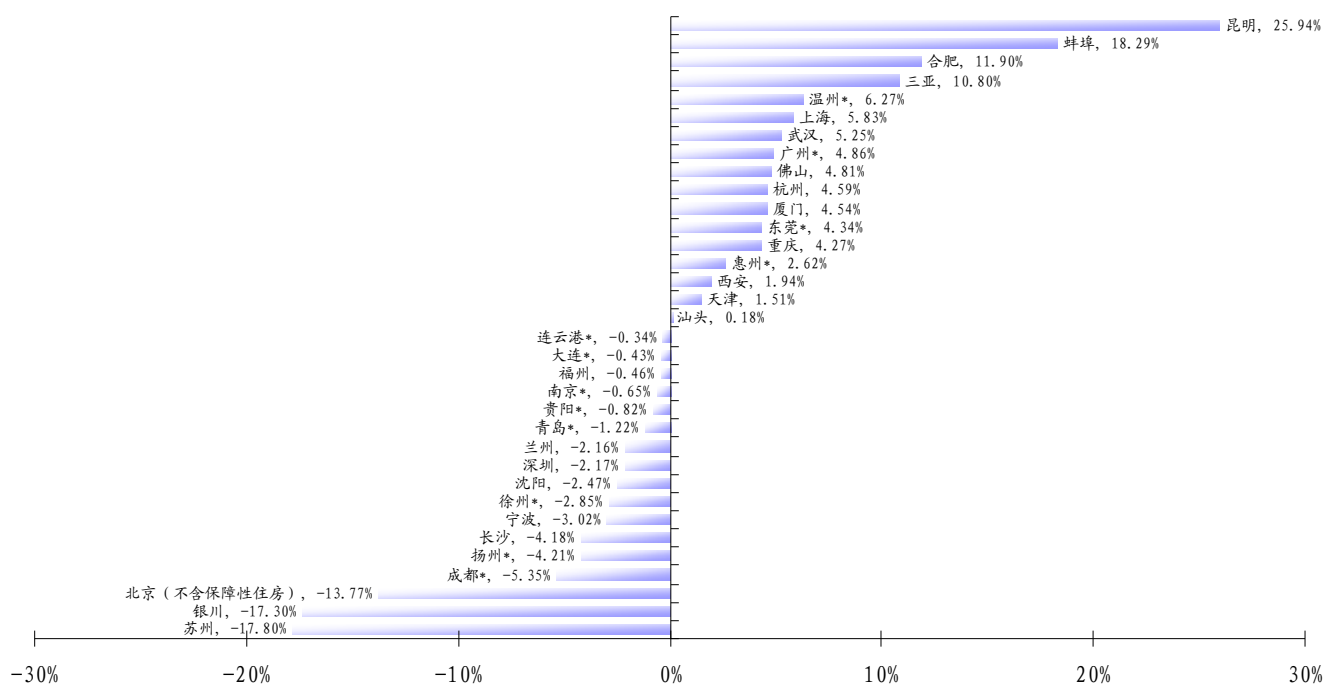
Figure 2 本周（07.05-07.11）主要城市商品房周成交面积环比增长率



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

成交价格涨跌不一，涨幅最大的为昆明，环比上涨 25.94%，跌幅最大的为苏州，本周成交价格下跌 17.80%。

Figure 3 本周（06.28-07.04）主要城市商品房成交价格环比增长率



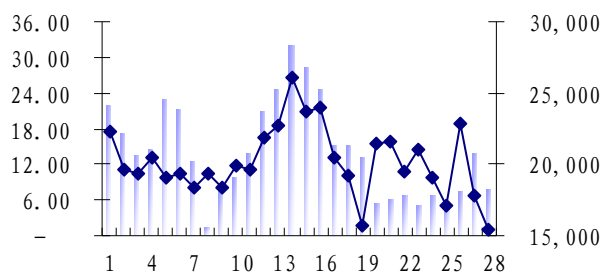
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

本周（07.05-07.11）一线城市中北京成交量下滑

本周涨幅最大的为深圳，环比小幅上涨 3.70%，上海下跌 12.25%，

北京（不含政策性住房）环比下跌 28.28%，广州下跌 40.01%。

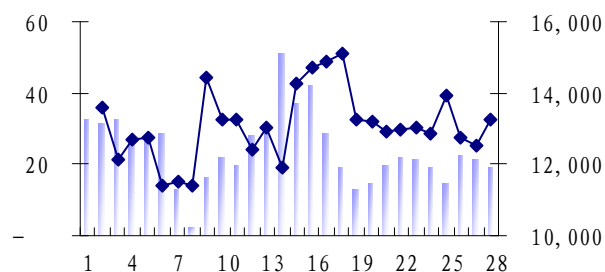
Figure 4 今年以来北京市新建商品房周成交情况



■ 销售面积 ◆ 销售价格

数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

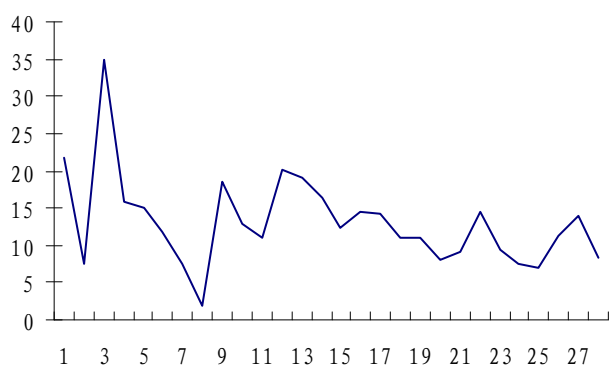
Figure 5 今年以来上海市新建商品房周成交情况



■ 销售面积 ◆ 销售价格

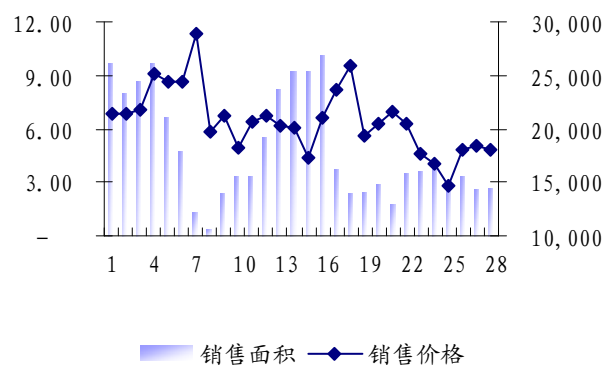
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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



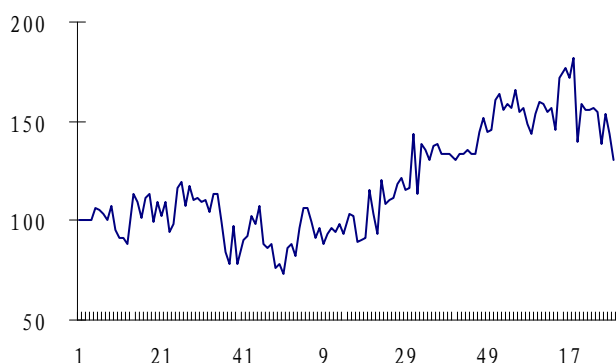
■ 销售面积 ◆ 销售价格

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

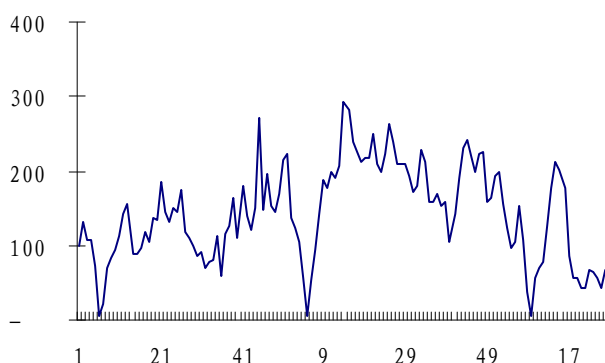
商品房价格指数环比下跌 9.24%，成交量指数下跌 12.24%。

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



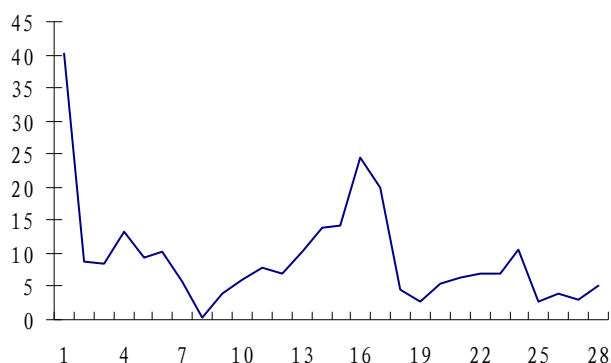
数据来源：世纪证券研究所

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（07.05-07.11）二线城市成交低迷

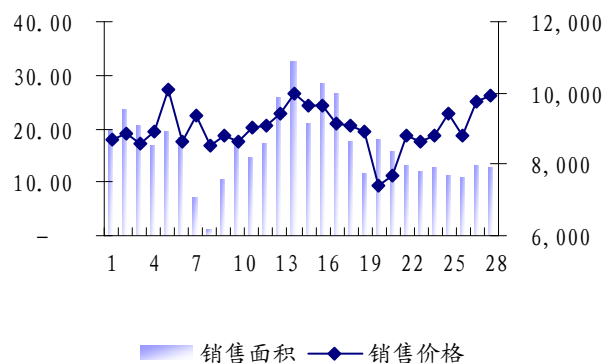
我们跟踪的 6 个二线城市成交量普遍回落，涨幅最大的为杭州，环比上涨 87.90%，跌幅最大的为重庆，本周环比下跌 27.49%。

Figure 10 今年以来南京市商品房周成交面积



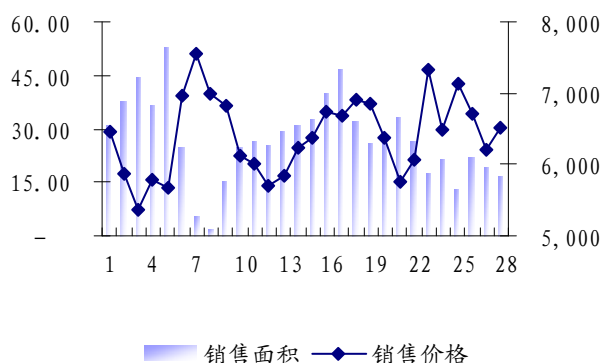
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 11 今年以来天津市商品房周成交数据



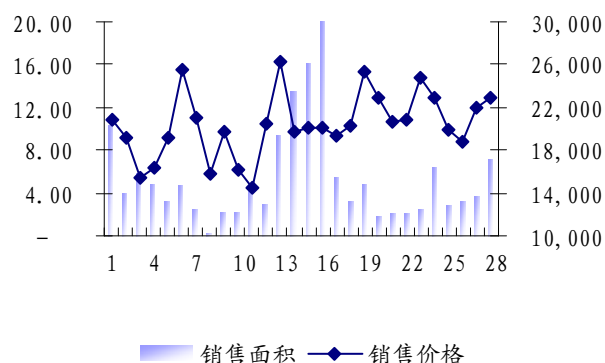
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 12 今年以来武汉市商品房周成交数据



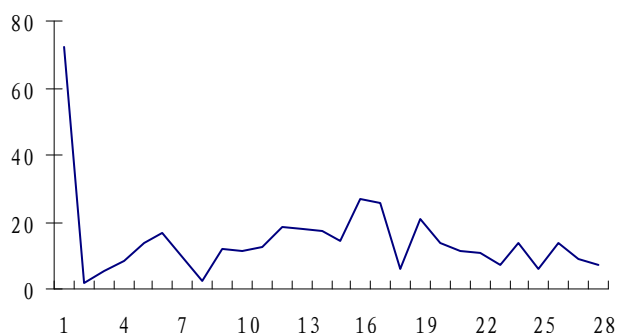
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 13 今年以来杭州市商品房周成交数据



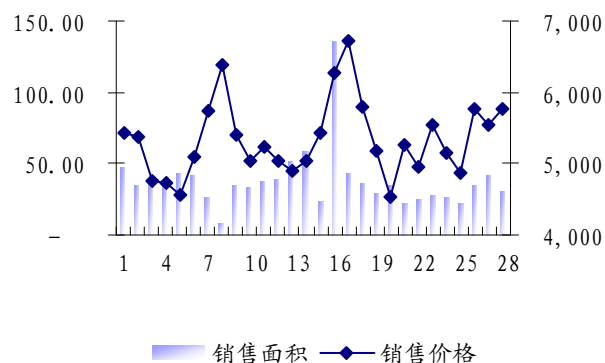
数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

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

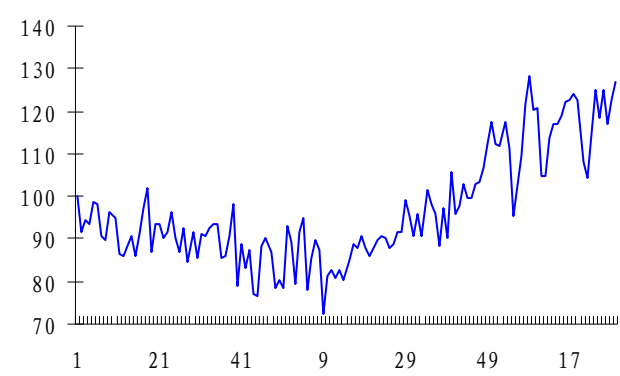
Figure 15 今年以来重庆市商品房周成交数据



数据来源：中国指数研究院、世纪证券研究所

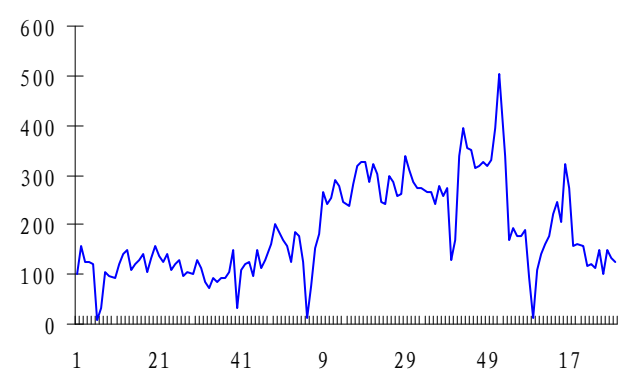
本周，以 4 个二线城市（天津、杭州、重庆、武汉）商品房价格为基础编制的二线城市商品房价格指数上涨 3.22%，以 6 个二线城市（天津、杭州、重庆、武汉、成都、南京）为基础编制的二线城市成交量指数下跌 6.76%。

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。

本周土地市场成交大幅增加

本周监测的 20 个主要城市共推出土地 59 宗，环比减少 72%，推出土地面积 175 万平方米，较上周减少 987 万平方米，环比减少 85%；本周成交土地 44 宗，环比减少 19%，成交土地面积 281 万平方米，较上周减少 199 万平方米，环比减少 41%；成交均价进一步下降，本周监测的 20 个主要城市整体成交均价进一步下降，为 1,252 元/平方米，环比下降 45%。

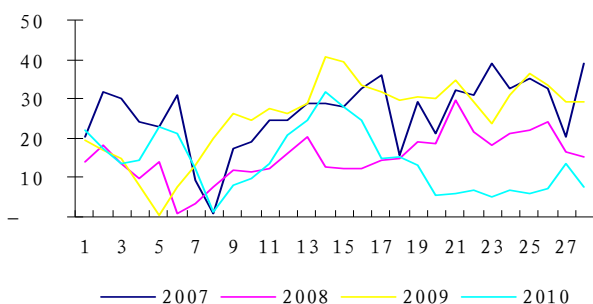
Figure 18 本周土地市场成交情况

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	3	2	13	21	405	1,293	0	0	0	0	-	-
上海	14	8	40	20	4,189	424	2	0	9	0	12,002	-
广州	0	1	0	2	-	4,233	0	1	0	2	-	4,233
深圳	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
杭州	3	4	10	14	490	466	1	2	6	5	611	692
天津	5	15	37	180	1,588	1,208	1	6	14	95	2,676	1,200
宁波	9	4	21	6	814	880	3	0	15	0	779	-
南京	4	0	6	0	137	-	0	0	0	0	-	-
苏州	0	1	0	6	-	168	0	0	0	0	-	-
无锡	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
厦门	3	0	7	0	244	-	0	0	0	0	-	-
武汉	0	0	0	0	-	-	0	0	0	0	-	-
长沙	1	0	7	0	1,623	-	1	0	7	0	1,623	-
成都	2	2	5	5	-	769	2	2	5	5	-	769
重庆	11	0	19	0	1,156	-	6	0	14	0	1,202	-
西安	1	1	5	5	-	-	1	1	5	5	-	-
南宁	1	2	1	3	-	4,358	0	1	0	1	-	1,304
佛山	2	4	4	19	248	1,546	0	3	0	16	-	1,847
大连	0	0	0	0	-	-	0	0	0	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

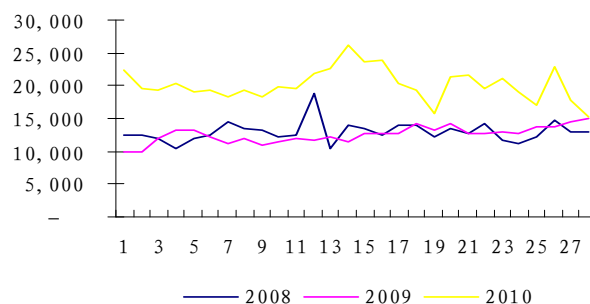
附录：主要城市新建商品房周成交数据历史同期对比

Figure 19 最近4年北京市周成交面积(单位:万平方米)



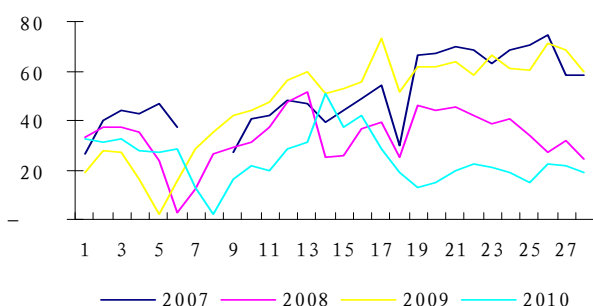
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 20 最近3年北京市周成交价格(单位:人民币元)



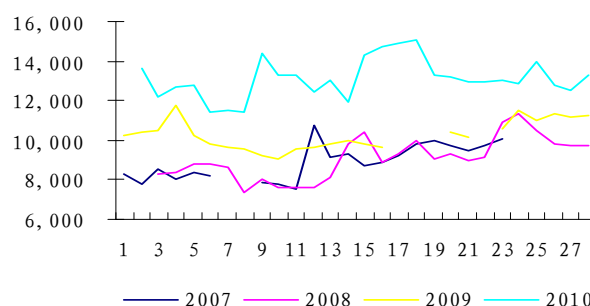
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 21 最近4年上海市周成交面积(单位:万平方米)



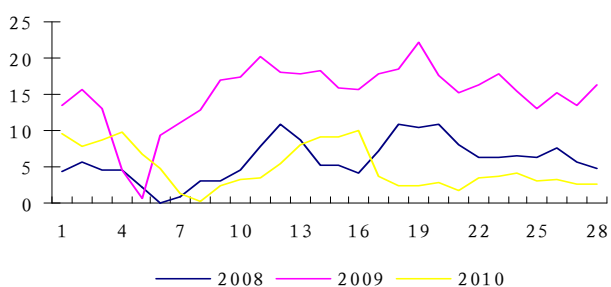
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 22 最近4年上海市周成交价格(单位:人民币元)



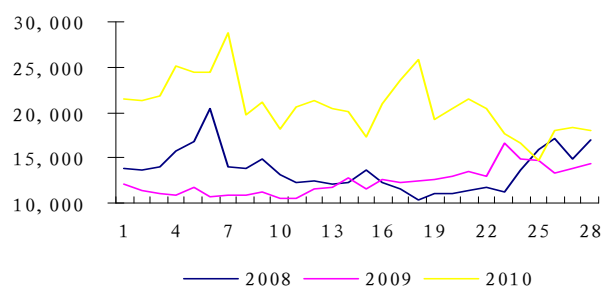
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 23 最近3年深圳市周成交面积(单位:万平方米)



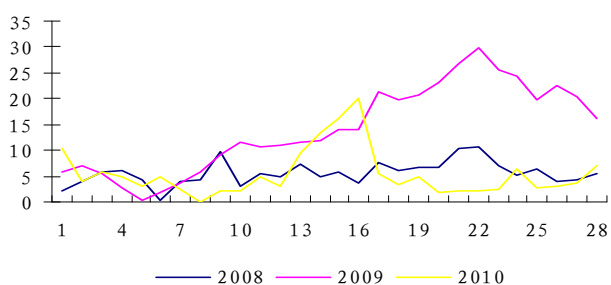
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 24 最近3年深圳市周成交价格(单位:人民币元)



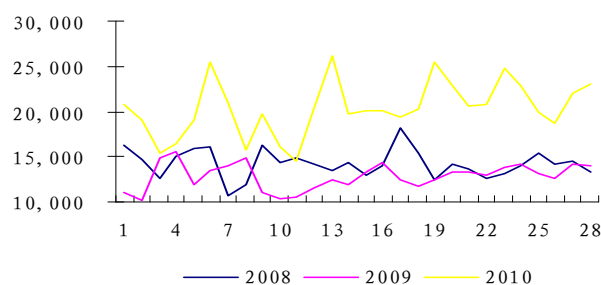
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 25 最近3年杭州市周成交面积(单位:万平方米)



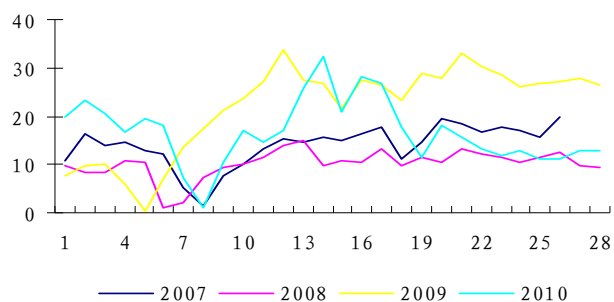
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 26 最近3年杭州市周成交价格(单位:人民币元)



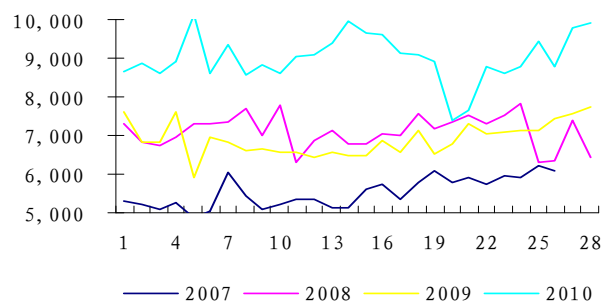
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 27 最近4年天津市周成交面积(单位: 万平方米)



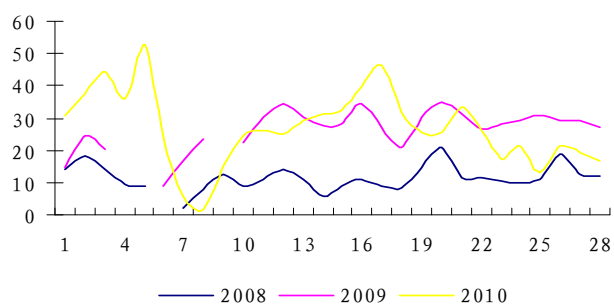
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 28 最近4年天津市周成交价格(单位: 人民币元)



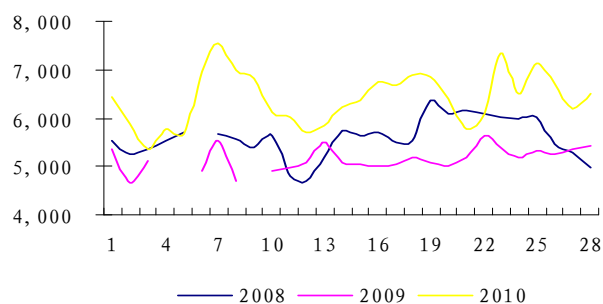
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 29 最近3年武汉市周成交面积(单位: 万平方米)



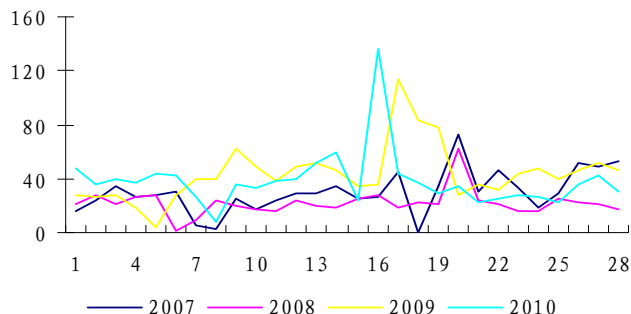
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 30 最近3年武汉市周成交价格(单位: 人民币元)



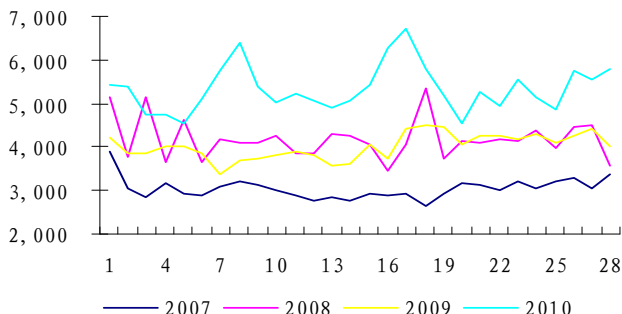
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 31 最近4年重庆市周成交面积(单位: 万平方米)



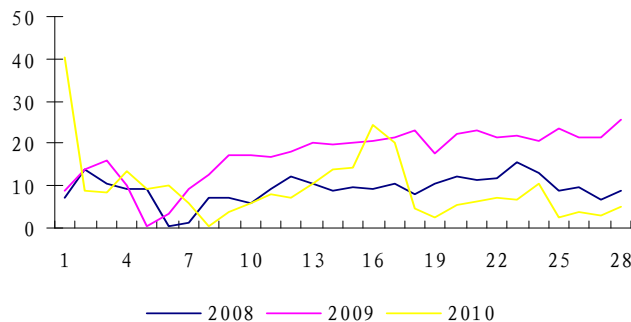
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

Figure 32 最近4年重庆市周成交价格(单位: 人民币元)



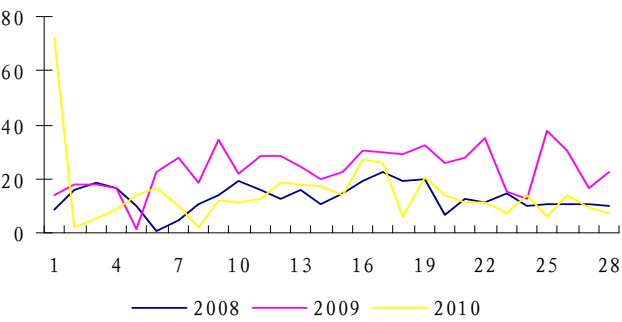
数据来源: 中国指数研究院、世纪证券研究所

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.