

分析师： 苏雪晶 (8621)68751692 suxj@cjsc.com.cn

执业证书编号： S0490209010200

联系人： 杨靖凤 (8621) 68751636 yangjf@cjsc.com.cn

房地产行业周报（2010/07/18--2010/07/24）

——楼市继续“低迷”，本周成交有升有降

报告要点

■ 行业要闻

- ◆ 上海房地产展示交易会 16 日拉开帷幕。上海房交会每年在年中及年末定期举办两次，此次已是第 27 届。今年“五一”房展会约 200 家参展房企、近 300 个参展楼盘，而此次仅 60 多家房企、近 100 个楼盘，形成鲜明对比，此次房交会也显露出上海楼市买卖双方依然“对峙”的状态。
- ◆ 住房和城乡建设部部长姜伟新在“2010 中国市长论坛”上表示，要坚定不移地继续坚决贯彻落实好国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，加快保障性住房建设，做好利用住房公积金贷款支持保障性住房的试点工作。姜伟新说，为了完成 580 万套保障性住房建设任务，中央已经下拨 600 多亿资金，有关的政策措施都已经制定并以文件形式下发。
- ◆ 19 日，国土部在公布的《2010 年第二季度全国主要城市地价监测报告》中认为，由于国内外经济环境复杂，未来楼市调控将以地方配套细则的方式继续落实已出台的政策，但出台更严厉调控措施的可能性很小。
- ◆ 7 月 21 日，财政部人士在地方税改革研讨会上表示，房产税全国推广难度太大，会先期选择若干试点城市，同时会给试点城市一定的配套支持措施，试点时间大约会定在 2012 年。然而，就在两天之后，财政部专家对外表示从未听说过 2012 年会开征房产税。

■ 公司要闻

- ◆ 招商地产子公司广州招商房地产有限公司与会德丰置业（广州）有限公司以 52,400 万元、58,000 万元共同取得位于佛山市南海区编号为佛南（挂）2010-056、2010-057 宗地的土地使用权。两地块均位于佛山市南海区桂城 A18 街区，佛南（挂）2010-056 地块出让面积为 25,914.9 平方米，2010-057 地块出让面积为 30,186.8 平方米，两地块建筑容积率不低于 2.5，不高于 4.0，土地用途均为城镇住宅兼容批发零售用地。
- ◆ 首开股份拟成立北京首开荣泰置业有限公司，注册资本金 2 亿元人民币，其中公司出资 2 亿元人民币。该公司将成为北京房山区长阳镇起步区 2 号地及 3 号地北侧住宅混合公建项目的实施主体。
- ◆ 嘉凯城拟分别与广东恒丰投资集团有限公司及深圳恒丰海悦国际酒店有限公司签订《武汉巴登城投资有限公司股权转让及合作协议》，广东恒丰将其持有的巴登城 15% 股权，深圳恒丰将其持有巴登城 36% 的股权转让给嘉凯城。此外，公司发布今年半年度报告，上半年公司实现主营业务收入 35.32 亿元，比上年同期增长 303.66%；实现利润总额 7.79 亿元，实现归属于母公司股东的净利润为 4.53 亿元，EPS 约 0.25 元。
- ◆ 滨江集团发布中期业绩快报，报告期内实现营业总收入 8.75 亿，同比增加 339%；实现营业利润 3.08 亿元，同比增加 864%；实现归属母公司净利润为 2.53 亿元，同比增加 820%。每股收益 0.19 元。此外，公司调整了非公开增发方案：发行不超过 15000 万股，发行价格不低于 8.2 元/股，募集金额不超过 25 亿元。

主要城市成交信息一览表

区域	城市	本周成交	本周成交环比	2009年周均成交	2010年周均成交	周均成交同比	消化时间(周)	消化时间环比	备注
环渤海	北京	10.45	-32.57%	39.20	21.09	-46.19%	76	9.57%	商品住宅
	天津	12.97	-4.06%	25.62	16.42	-35.90%	----	----	商品住宅
	济南	491	1.87%	519	362	-30.34%	----	----	商品住宅(套)
	青岛	11.69	-37.73%	16.63	13.98	-15.94%	39	5.33%	商品住宅
长三角	上海	27.92	28.05%	49.90	23.61	-52.69%	21	持平	商品住宅
	南京	3.44	-45.72%	20.56	8.01	-61.03%	66	13.39%	商品住宅
	杭州	7.78	-9.82%	20.31	9.52	-53.15%	65	2.80%	商品房
	宁波	7.77	-11.14%	13.58	6.59	-51.50%	140	0.78%	商品房
	苏州	4.79	-25.94%	18.45	7.17	-61.16%	----	----	商品住宅
珠三角	深圳	3.23	-8.45%	12.43	4.65	-62.59%	71	-5.83%	商品房
	广州	10.35	20.64%	21.41	12.97	-39.42%	49	6.32%	商品住宅
	东莞	4.49	12.99%	9.09	5.88	-35.31%	----	----	商品住宅
其他地区	重庆	32.54	7.35%	44.32	37.10	-16.29%	----	----	商品房
	昆明	7.77	29.49%	14.13	10.32	-26.94%	----	----	商品房
	成都	8.59	45.86%	26.38	12.01	-54.49%	----	----	商品房
	长沙	22.17	-1.94%	35.30	27.42	-22.32%	----	----	商品房
	福州	1.12	-41.67%	9.17	3.86	-57.87%	----	----	少一天数据
	厦门	2.40	186.69%	7.84	4.24	-45.92%	70	7.40%	商品住宅
	温州	----	----	4.59	----	----	----	----	本周没有数据
	合肥	----	----	2276	----	----	----	----	本周没有数据
	海口	1.50	86.51%	5.21	8.13	56.07%	----	----	商品住宅
	长春	13.96	-9.11%	15.83	10.51	-33.59%	29	持平	商品住宅
	武汉	19.48	19.24%	27.15	25.95	-4.43%	----	----	商品房

资料来源：各城市房地产交易管理网，长江证券研究部

注：1、由于没有相关部门定期统一发布各城市的成交数据，各个城市在统计时间和统计口径上有一定的差别。表中，北京、天津、济南、青岛、上海、南京、苏州、广州、东莞、重庆、昆明、福州、厦门、温州、合肥、海口和长春的统计口径为一手商品住宅成交面积；杭州、宁波、深圳、成都、长沙、南昌和武汉的统计口径为一手商品房成交面积，这两种口径的统计单位都是万平米。济南和合肥的统计口径为一手住宅成交套数，统计单位是套。

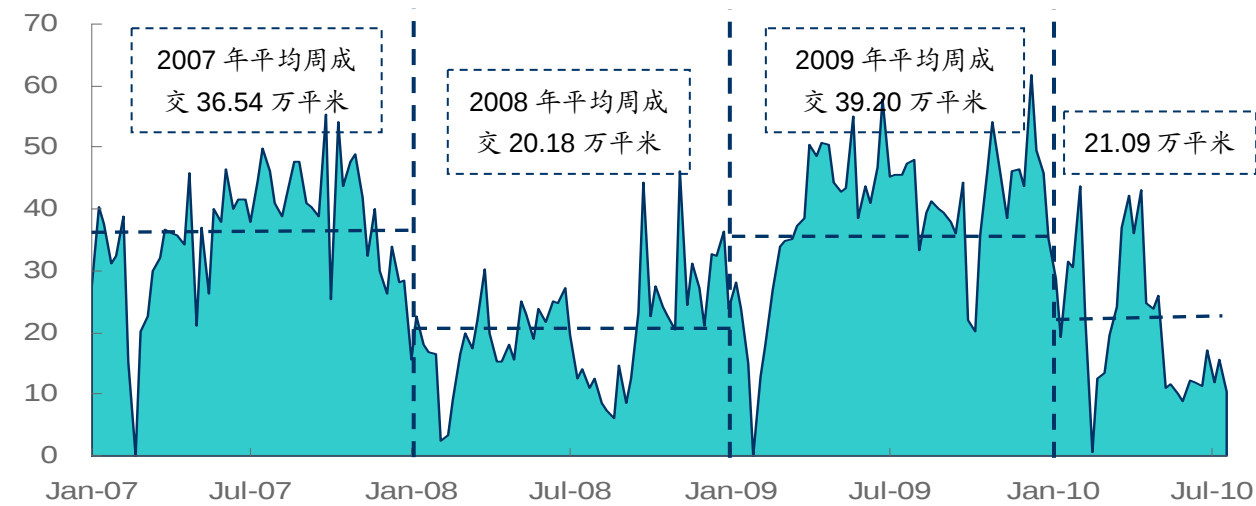
2、天津、广州的数据一般情况下比其他城市滞后一天，备注里面会说明天津、广州周成交的具体时间。

3、本年累计同比表示截至本周末 2009 年周均成交面积相对 2008 年全年周均成交面积的变动幅度。

4、备注内容包括消化时间对应标的，统计单位和统计时间区间等。

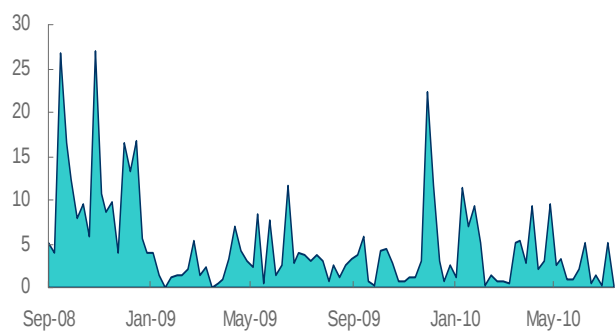
环渤海（北京，天津，青岛，济南）

图 1: 北京一手住宅周成交面积（万平方米）



注：一手住宅成交采用的数据为期房住宅签约面积与现房住宅签约面积之和

图 2: 北京保障性住房周成交面积（万平方米）



注：保障性住房成交包含在一手住宅成交面积里

图 3: 北京存量住宅周成交面积（万平方米）

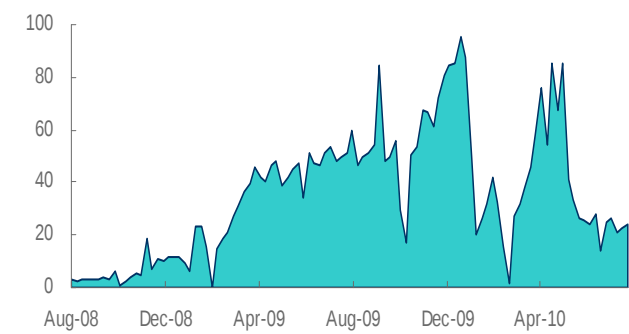
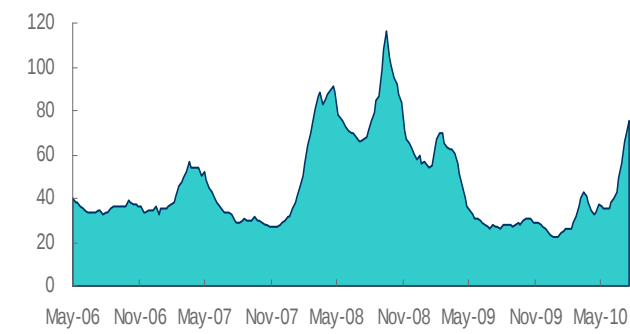


图 4: 北京期房去库存化时间（周）



注：算法为可售住宅面积除以 12 周移动平均成交

图 5: 北京现房去库存化时间（周）

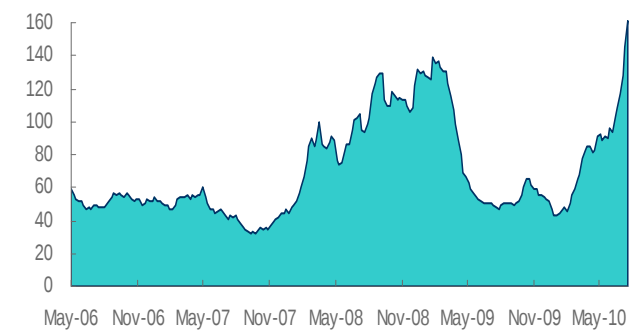
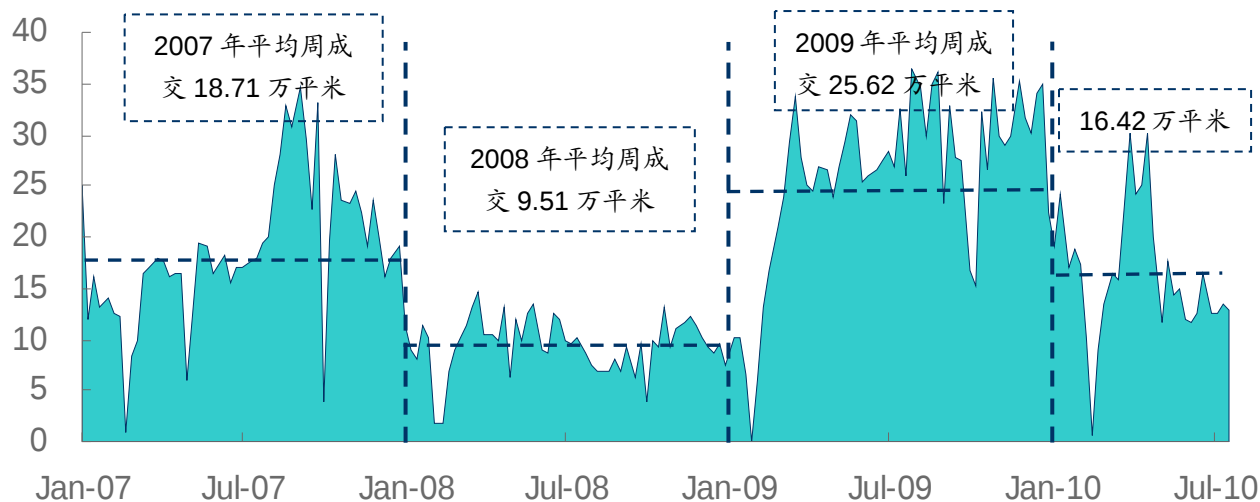


图 6: 天津一手住宅周成交面积 (万平方米)



资料来源: 天津国土资源和房屋管理局, 长江证券研究部

图 7: 天津二手住宅周成交面积 (万平方米)

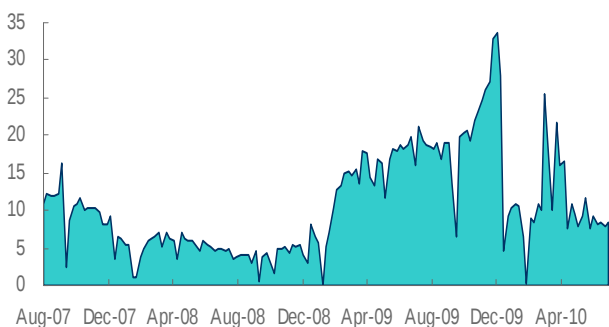
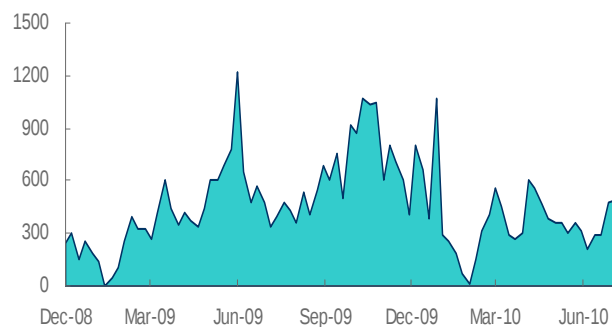


图 8: 济南住宅周成交套数 (套)



资料来源: 天津国土资源和房屋管理局, 长江证券研究部

图 9: 青岛住宅周成交面积 (万平方米)

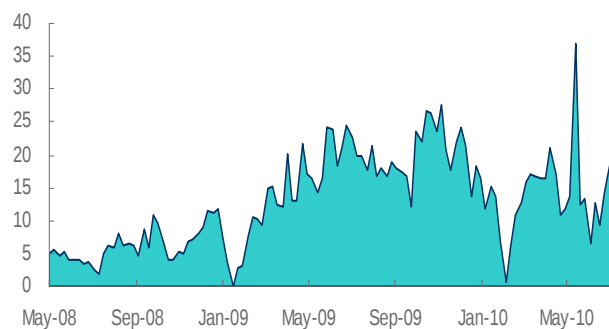
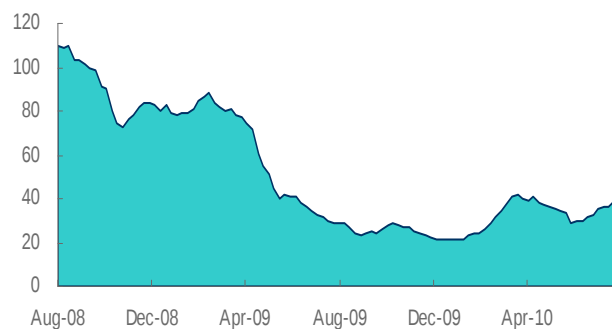


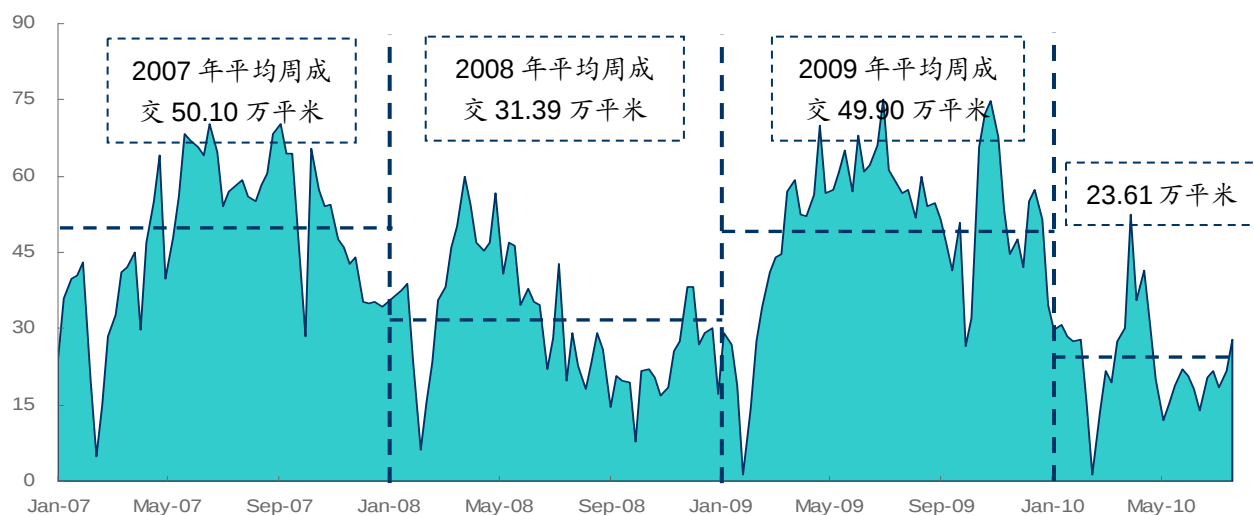
图 10: 青岛一手房去库存化时间 (周)



资料来源: 天津国土资源和房屋管理局, 长江证券研究

长三角（上海，南京，杭州，宁波，苏州）

图 11: 上海一手住宅周成交面积（万平方米）



数据来源：网上房地产，长江证券研究所

图 12: 上海一手房去库存化时间（周）

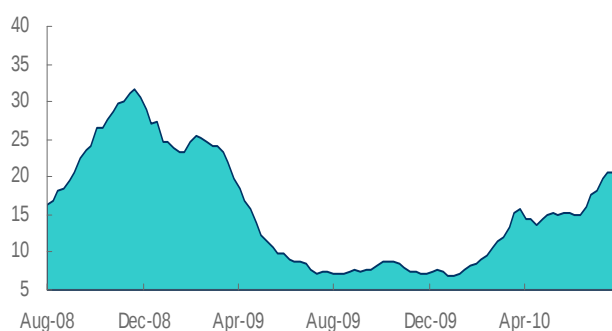


图 13: 上海二手房房源面积（百万平方米）



注：算法为一手房可售面积除以 12 周移动平均成交

图 14: 南京商品住宅周成交面积（万平方米）

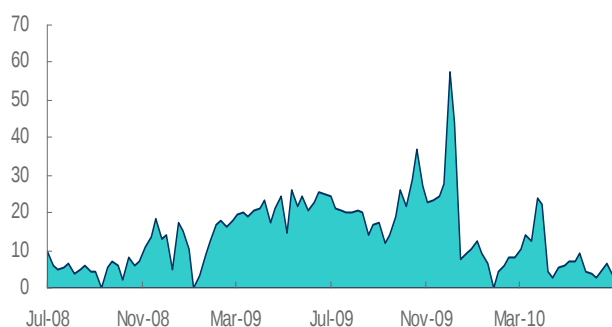
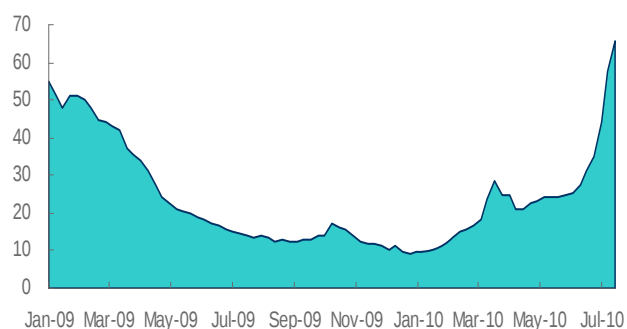
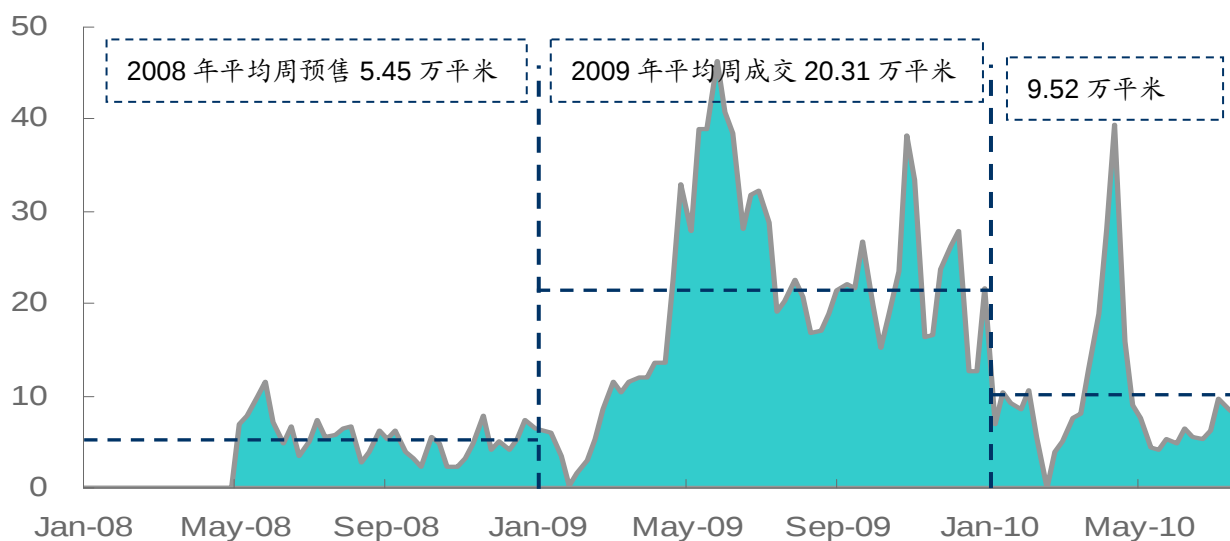


图 15: 南京商品住宅去库存化时间（周）



数据来源：南京网上房地产，长江证券研究所

图 16: 杭州商品房预售面积 (万平方米)



注：杭州统计数据中增加了萧山和余杭两个区

图 17: 宁波商品房周成交面积 (万平方米)

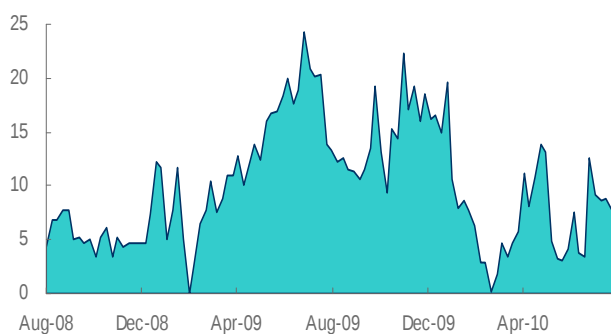


图 18: 宁波商品房去库存化时间 (周)



注：算法为可售住宅面积除以12周移动平均成交

图 19: 苏州一手住宅周成交面积 (万平方米)

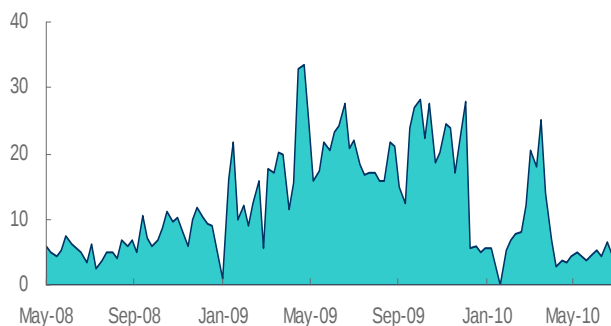
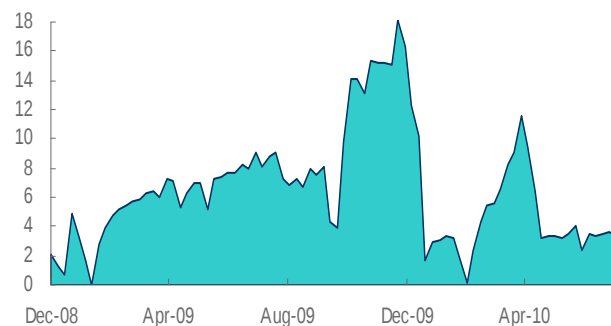


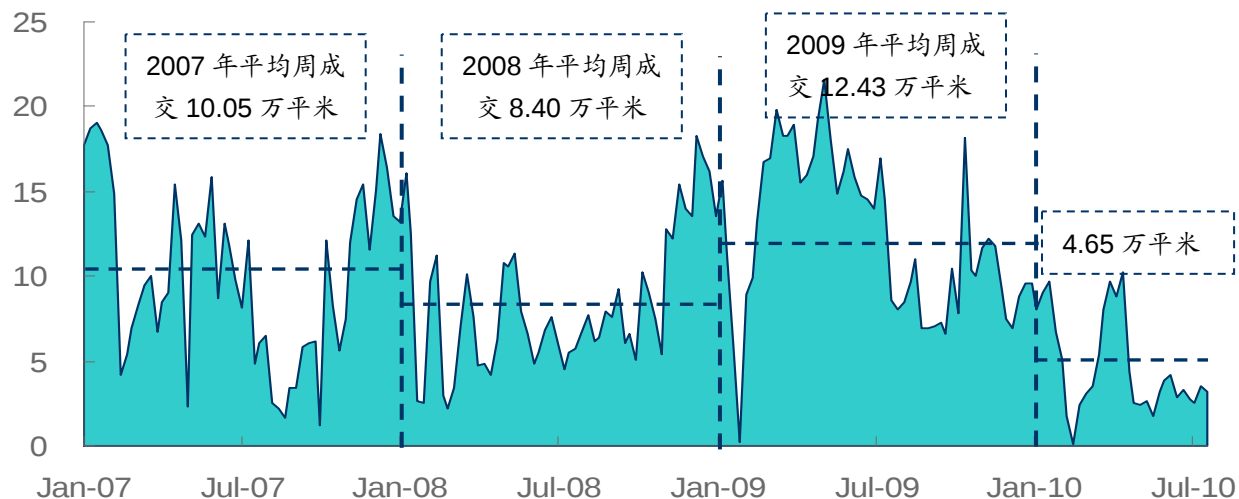
图 20: 苏州存量住宅周成交面积 (万平方米)



数据来源：苏州房地产信息网，长江证券研究所

珠三角（深圳，广州，东莞）

图 21: 深圳一手房周成交面积（万平方米）



数据来源：深圳市房地产信息系统，长江证券研究所

图 22: 深圳一手房去库存化时间（周）

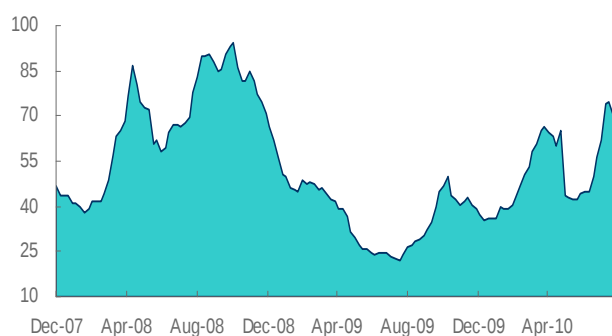
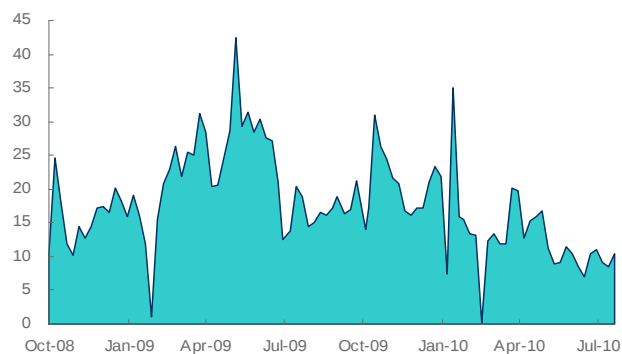


图 23: 广州住宅周成交面积（万平方米）



注：算法为一手房可售面积除以 12 周移动平均成交

图 24: 广州住宅去库存化时间（周）

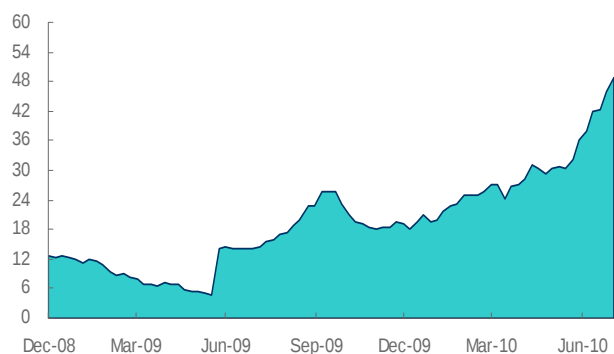
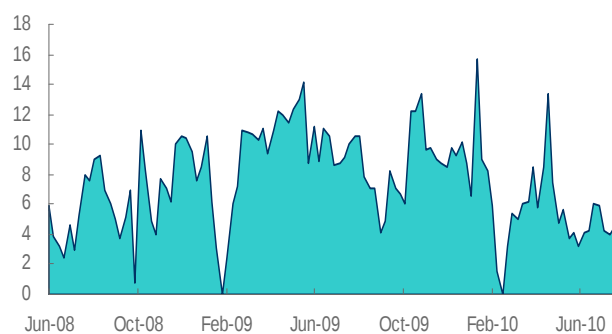


图 25: 东莞住宅周成交面积（万平方米）



注：算法为住宅可售面积除以 12 周移动平均成交

其他地区（重庆，昆明，成都，长沙，郑州，福州，厦门，南昌，温州，合肥，海口，长春，武汉）

图 26: 重庆周成交面积（万平方米）

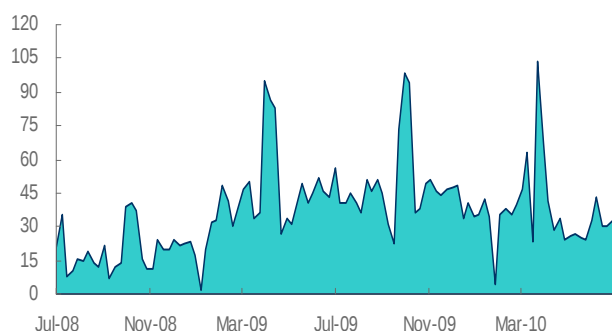
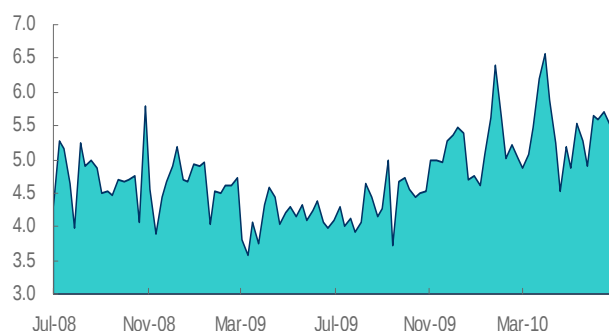


图 27: 重庆周成交均价（千元/平方米）



注：重庆周成交面积统计口径为建筑面积

图 28: 昆明住宅周成交面积（万平方米）

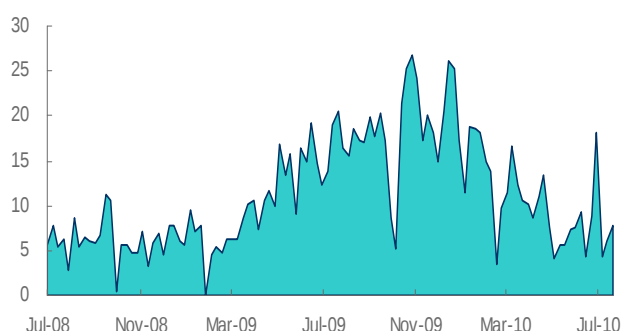
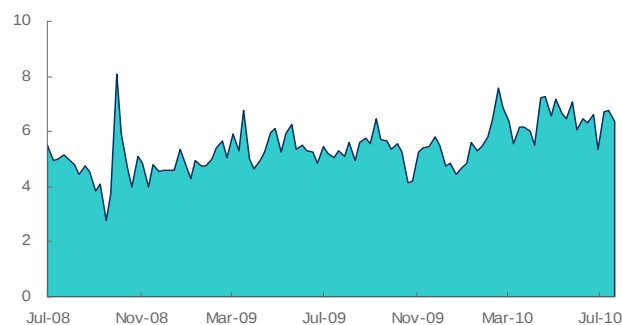


图 29: 昆明住宅周成交均价（千元/平方米）



数据来源：焦点房产网，长江证券研究所

图 30: 成都商品房周成交面积（万平方米）

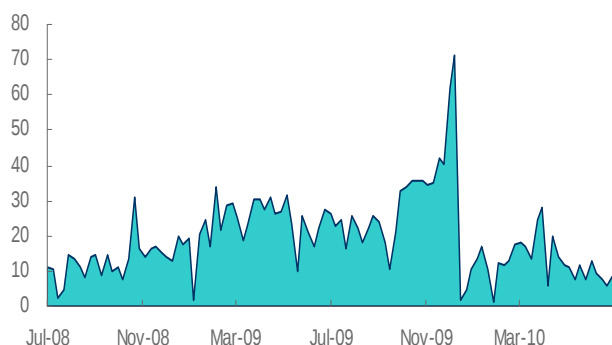
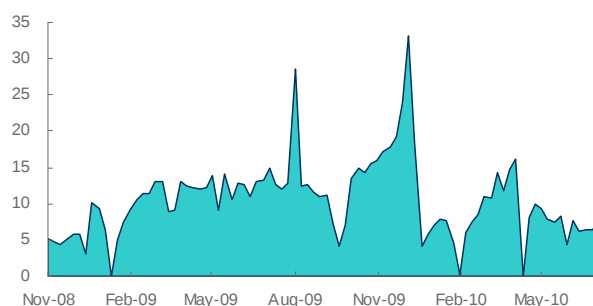


图 31: 成都二手房成交套数（百套）



注：成都商品房面积统计口径为含区县总成交面积

图 32: 长沙一手房周销售面积 (万平方米)

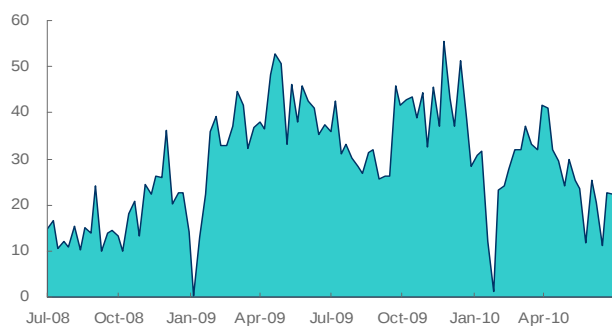


图 33: 长沙二手房周销售面积 (万平方米)

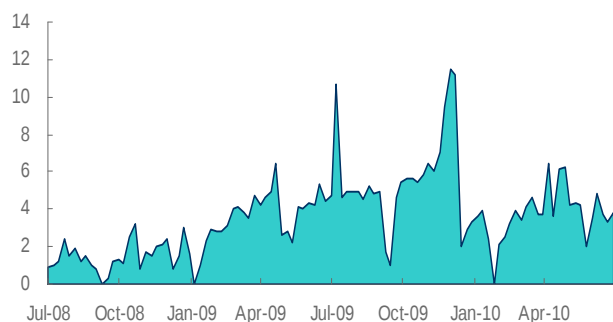


图 34: 福州住宅周成交面积 (万平方米)

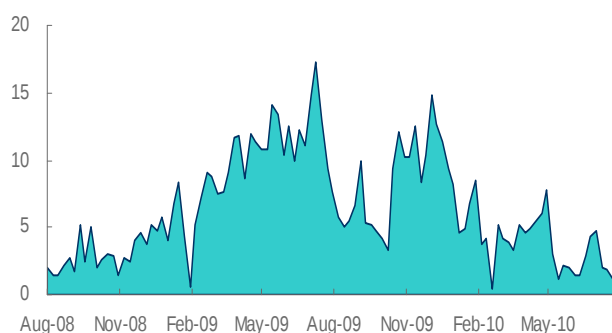


图 35: 福州住宅周成交均价 (千元/平方米)

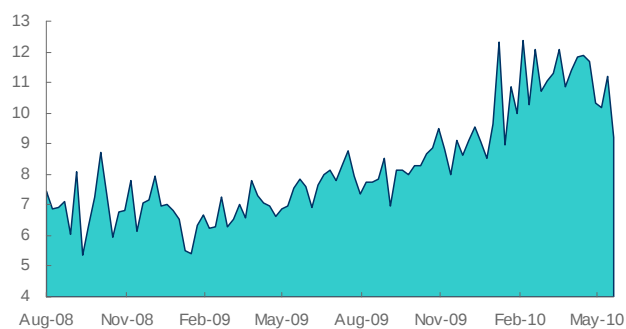


图 36: 厦门住宅周成交面积 (万平方米)

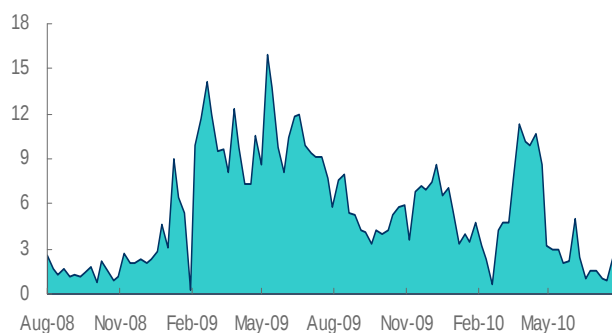


图 37: 厦门住宅去库存化时间 (周)

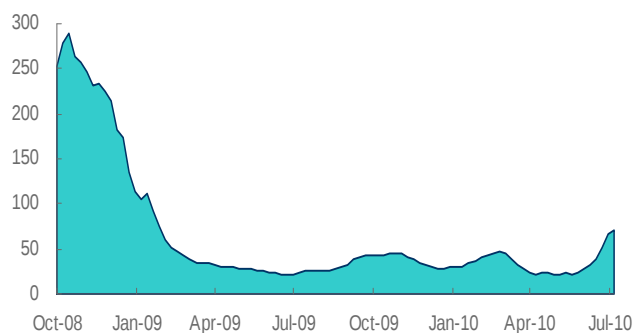


图 38: 温州住宅周成交面积 (万平方米)

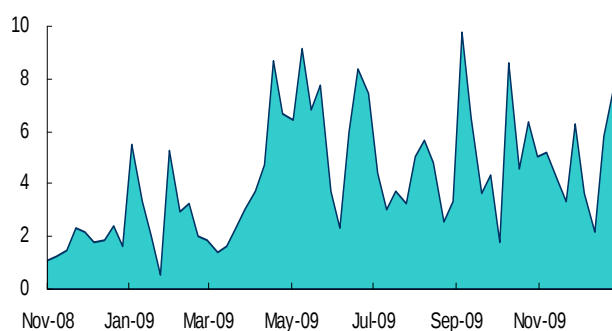


图 39: 温州房源总量面积 (万平方米)

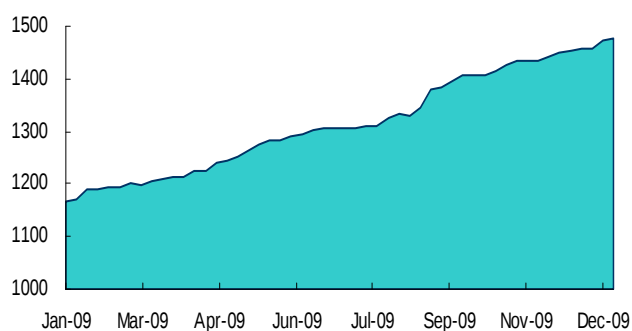


图 40: 合肥住宅周成交套数 (百套)

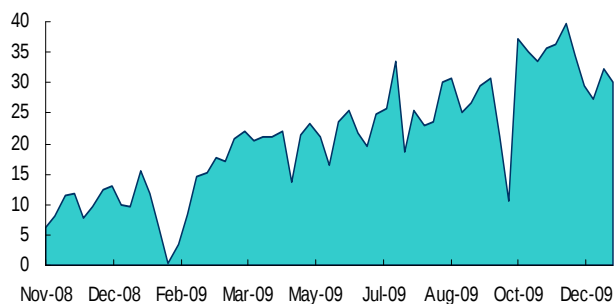


图 41: 合肥住宅可售面积 (百万平方米)

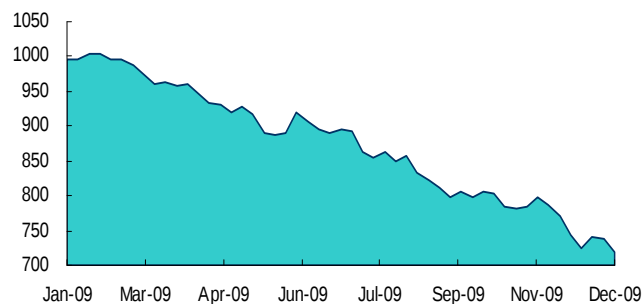


图 42: 海口住宅周成交面积 (万平方米)

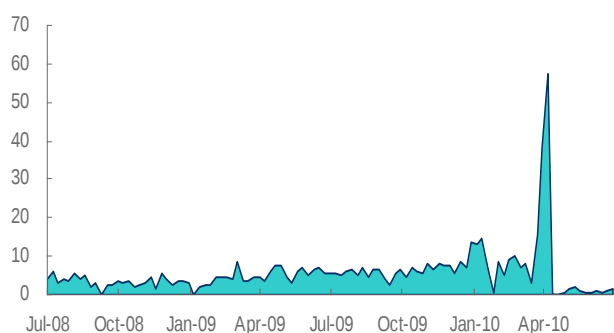


图 43: 海口住宅周成交均价 (百元/平方米)

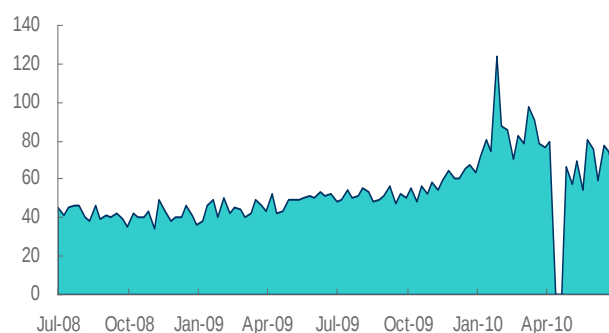


图 44: 长春一手住宅周成交面积 (万平方米)

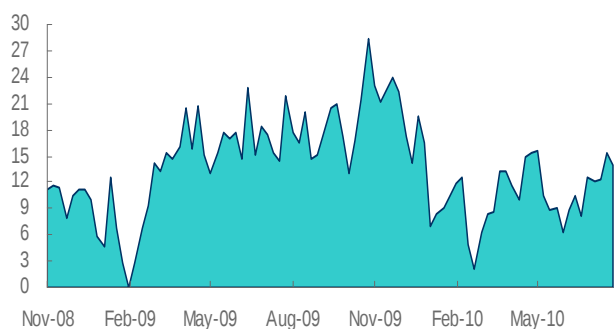


图 45: 长春二手住宅周成交面积 (万平方米)

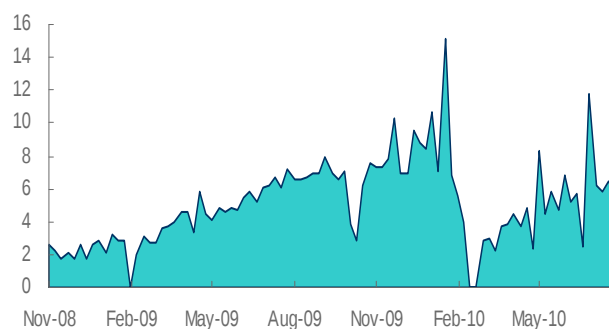


图 46: 武汉商品房周成交面积 (万平方米)

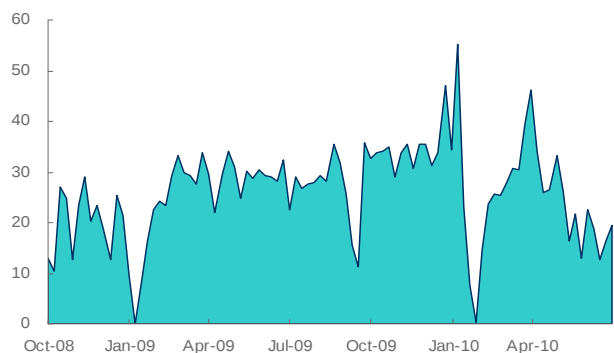
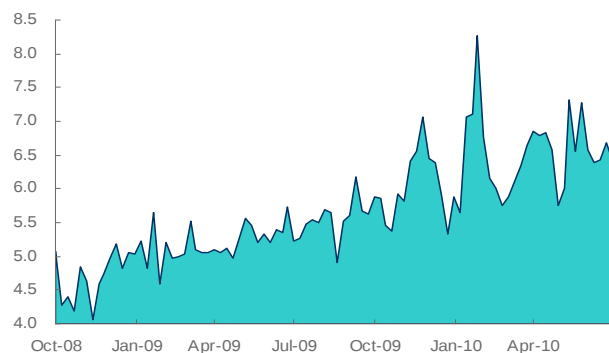


图 47: 武汉商品房周成交均价 (千元/平方米)



分析师介绍

苏雪晶，天津财经大学国际金融专业毕业，从事房地产行业研究，具有房地产企业管理经验。

对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

姓名	分工	电话	E-mail
伍朝晖	副主管	(8621) 68752398	13564079561 wuzh@cjsc.com.cn
甘 露	华东区总经理	(8621) 68751916	13701696936 ganlu@cjsc.com.cn
王 磊	华东区总经理助理	(8621) 68751003	13917628525 Wanglei3@cjsc.com.cn
鞠 雷	华南区副总经理	(8621) 68751863	13817196202 julei@cjsc.com.cn
易 敏	华南区副总经理	(8621) 68755178	13817111316 yimin@cjsc.com.cn
魏媛红	华北区总经理	(8621) 68751860	13681605823 weiyh@cjsc.com.cn
程 杨	华北区总经理助理	(8621) 68753198	13564638080 Chengyang1@cjsc.com.cn
张 晖	深圳私募总经理	(0755) 82766999	13502836130 Zhanghui1@cjsc.com.cn
沈方伟	深圳私募总经理助理	(0755) 82750396	15818552093 shenfw@cjsc.com.cn

投资评级说明

行业评级	报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 看好： 相对表现优于市场 中性： 相对表现与市场持平 看淡： 相对表现弱于市场
公司评级	报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 推荐： 相对大盘涨幅大于 10% 谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5%~10%之间 中性： 相对大盘涨幅在-5%~5%之间 减持： 相对大盘涨幅小于-5% 无投资评级： 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

重要声明

长江证券系列报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不代表对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。