

房地产 II

成交面积改善

投资评级 中性

投资要点:

1、上海成交面积本周继续回暖。上海本周商品住宅成交 3033 套，成交面积为 28.41 万平方米，环比上涨 23.08%。成交均价 12751 元/平方，环比下滑 7.72%。上海的成交面积 19 周达到低点 12.64 万平方，之后逐步走出底部区域，回暖的趋势明显，本周延续了上周的趋势继续向好。

2、北京市场（商品房）成交面积本周小幅反弹。北京本周商品住宅（期房加现房）成交 838 套，成交面积 10.44 万平方米，环比下跌 31.37%。剔除保障性住房后，本周商品住宅（期房加现房）成交 812 套，成交面积 10.23 万平方米，环比上涨 0.89%。成交均价 19581 元/平方，环比下滑 1.23%。

3、深圳市场成交与上周基本持平。深圳本周商品住宅成交 392 套，成交面积为 3.43 万平方米，环比微跌 0.29%，成交均价 18866 元/平米，环比上涨 7.15%。深圳作为一线城市在此次房地产调控中成交量一直处于极低的状态。周成交内面积处于 2-3 万平方震荡的趋势，本周成交与上周基本持平。

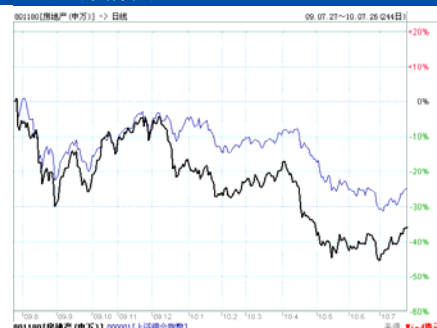
4、我们依然认为房地产行业未来上涨幅度可能弱于大盘。房地产新政是导致大盘前期下跌的主要动力之一，因此房地产行业率先反弹，修复之前过于悲观的预期。但是经济适用房规模的加大对于行业是偏空的，对于宏观经济是利多的。在经济适用房按预期政策执行与房地产调控政策没有明显松动的情况下，房地产行业不存在中期获得超额收益的动力。

2010 年 7 月 27 日

主要数据

行业指数	2070.69
上证指数/深圳成指	2588.68/10591.13
公司家数	
总市值(百万元)	
流通市值(百万元)	

52 周行情图



相关研究报告

联系方式

研究员:	施雪清
执业证书编号:	S0020209100753
电 话:	021-51097188-1826
电 邮:	shixueqing@gyzq.com.cn
联系人:	赵喜娟
电 话:	(86-21) 51097188-1952
电 邮:	zhaoxijuan@gyzq.com.cn
地 址:	中国安徽省合肥市寿春路 179 号 (230001)

目 录

一、上海成交面积本周继续回暖	4
二、北京、深圳成交面积小幅反弹.....	4
2.1 北京市场（商品房）成交面积本周小幅反弹	4
2.2 深圳市场成交与上周基本持平	5
三、二线城市成交面积底部震荡	6
3.1 天津地区	6
3.2 南京地区	7
3.3 杭州地区	7
3.4 重庆地区	8
3.5 广州地区	8
三、土地成交方面	9
四、二级市场表现略好于指数	10

图表

图 1:上海市场成交面积与成交均价	4
图 2: 上海市场可售住房面积与套数	4
图 3:北京市场成交面积与成交均价	4
图 4:北京市场可售住房面积与套数	5
图 5:深圳市场成交面积与均价	5
图 6: 深圳市场可售住房面积与套数	6
图 7:天津商品房住宅成交情况	6
图 8:南京商品房住宅成交情况	7
图 9:杭州商品房住宅成交情况	7
图 10:重庆商品房住宅成交情况	8
图 11:广州商品房住宅成交情况.....	8
图 12:重点城市住宅土地交易	9
图 13:房地产行业历史 PE、PB.....	11

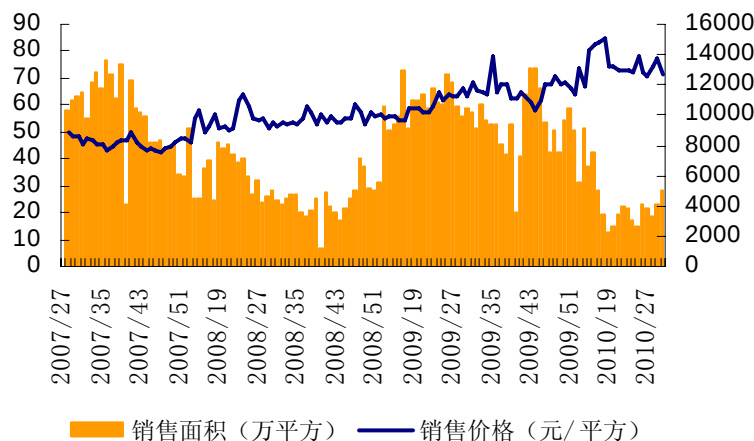
表 1: 本周住宅用地成交活跃度城市排名	9
表 2: 本周住宅用地楼面地价排名	10
表 3: 行业指数、沪深 300 与上证综指周上涨幅度 (%)	10

一、上海成交面积本周继续回暖

上海本周商品住宅成交 3033 套，成交面积为 28.41 万平方米，环比上涨 23.08%。成交均价 12751 元/平方，环比下滑 7.72%。

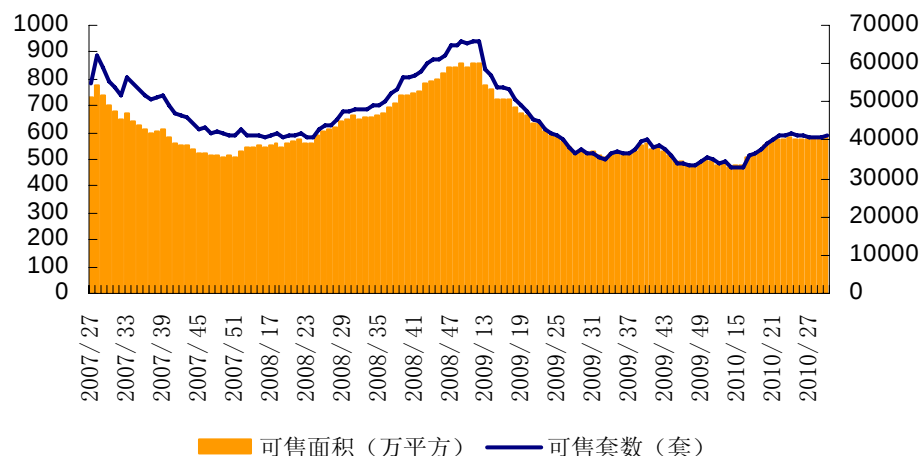
上海的成交面积 19 周达到低点 12.64 万平方，之后逐步走出底部区域，回暖的趋势明显，本周延续了上周的趋势继续向好。

图 1:上海市场成交面积与成交均价



资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

图 2：上海市场可售住房面积与套数



资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

二、北京、深圳成交面积小幅反弹

2.1 北京市场（商品房）成交面积本周小幅反弹

北京本周商品住宅（期房加现房）成交 838 套，成交面积 10.44 万平方米，环比下跌 31.37%。剔除保障性住房后，本周商品住宅（期房加现房）成交 812 套，成交面积 10.23 万平方米，环比上涨 0.89%。成交均价 19581 元/平方，环比下滑 1.23%。

图 3:北京市场成交面积与成交均价

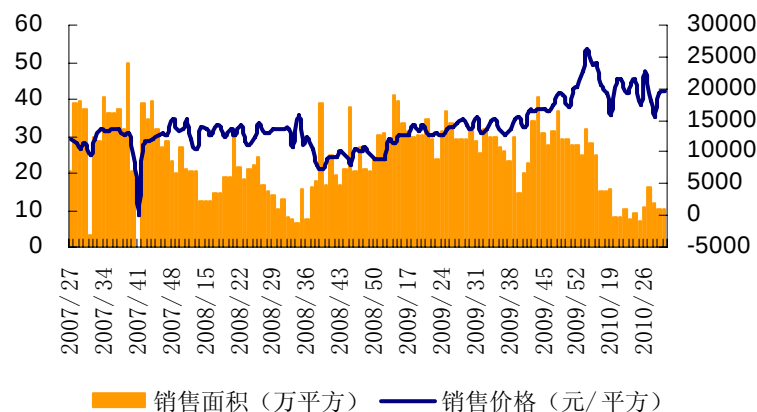
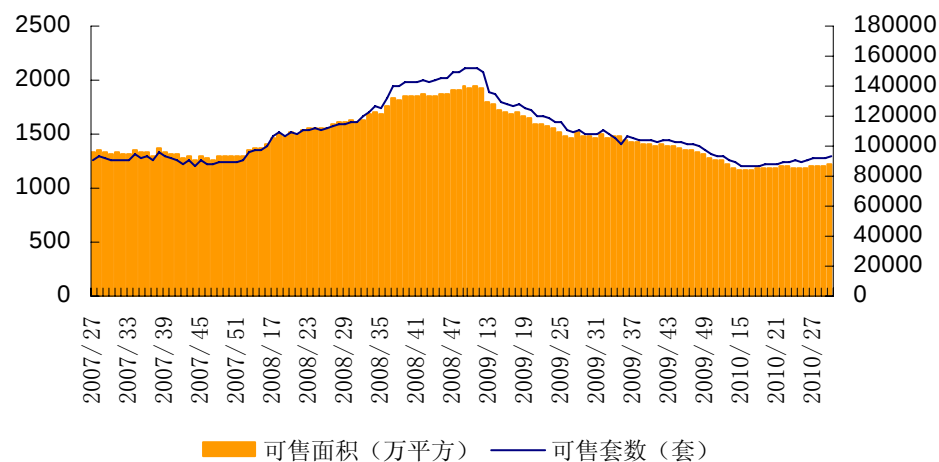


图 4: 北京市场可售住房面积与套数

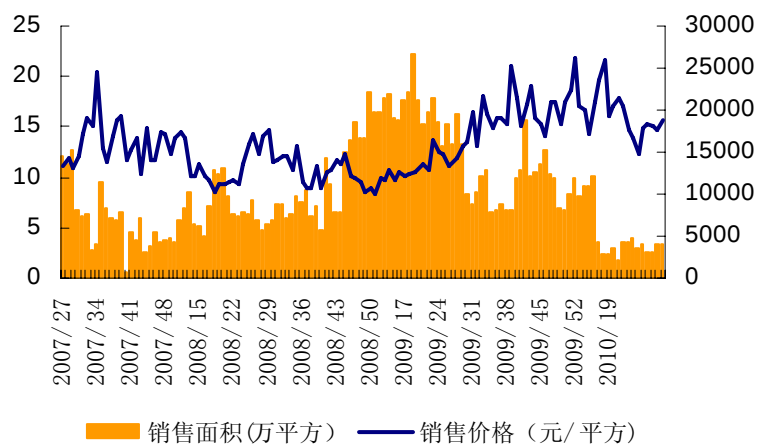


资料来源: 中国指数研究院、国元证券研究中心

2.2 深圳市场成交与上周基本持平

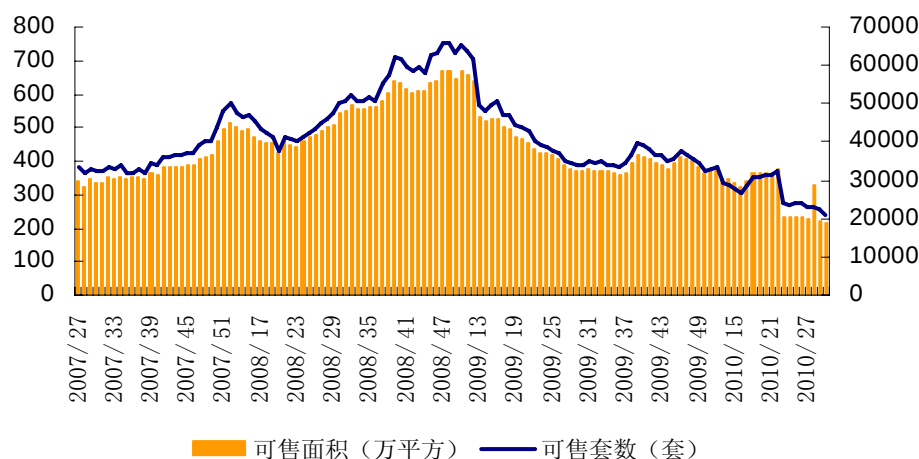
深圳本周商品住宅成交392套，成交面积为3.43万平方米，环比微跌0.29%，成交均价18866元/平米，环比上涨7.15%。深圳作为一线城市在此次房地产调控中成交量一直处于极低的状态。周成交内面积处于2-3万平方震荡的趋势，本周成交与上周基本持平。

图 5: 深圳市场成交面积与均价



资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

图 6：深圳市场可售住房面积与套数



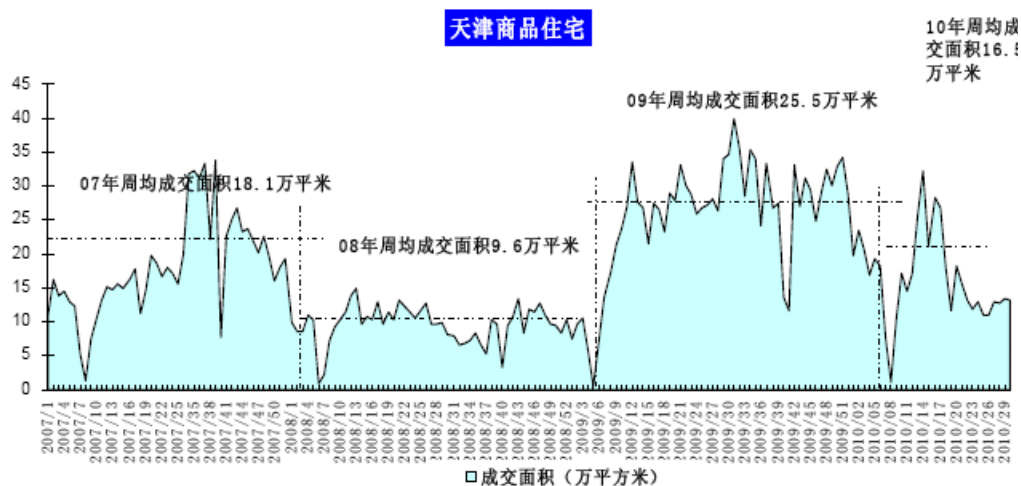
资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

三、二线城市成交面积底部震荡

3.1 天津地区

天津本周天津商品住宅成交1265 套，成交面积13.13 万平方米，环比微跌1.75%，成交均价 9198 元/平方米，环比微跌 0.69%。 依然位于 10 年周成交平均值以下，但是，有底部反弹的趋势逐步确立。

图 7:天津商品房住宅成交情况



资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

3.2 南京地区

南京本周商品住宅成交 306 套，成交面积 3.58 万平方米，环比下跌 45%。成交均价 14750 元/平方，环比下滑 0.67%。

图 8:南京商品房住宅成交情况

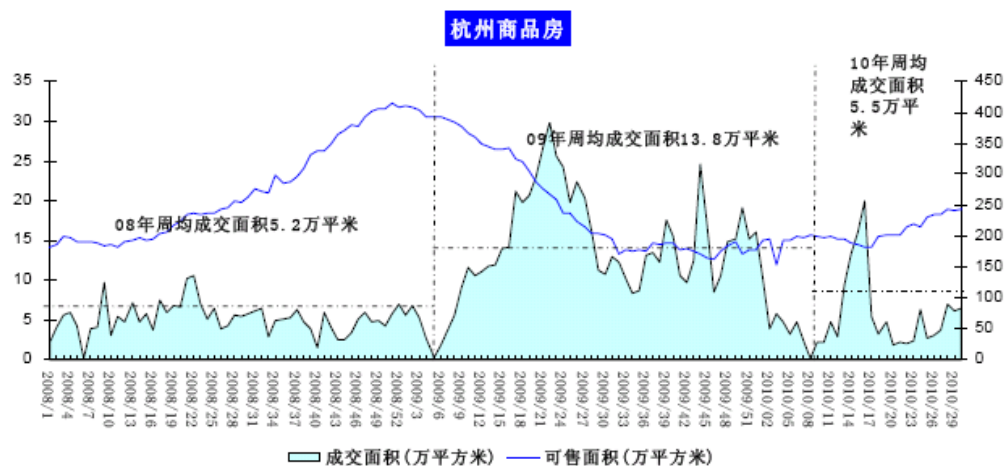


资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

3.3 杭州地区

杭州本周商品房成交642 套，成交面积6.50 万平方米，环比上涨4.44%，成交均价18165 元/平方米，环比下跌9.11%。杭州的房地产市场的投资氛围相对较高，对于外部环境的敏感度也较高，目前相比较前期周成交面积3万平方的低位已经有了一定程度的改善。

图 9:杭州商品房住宅成交情况

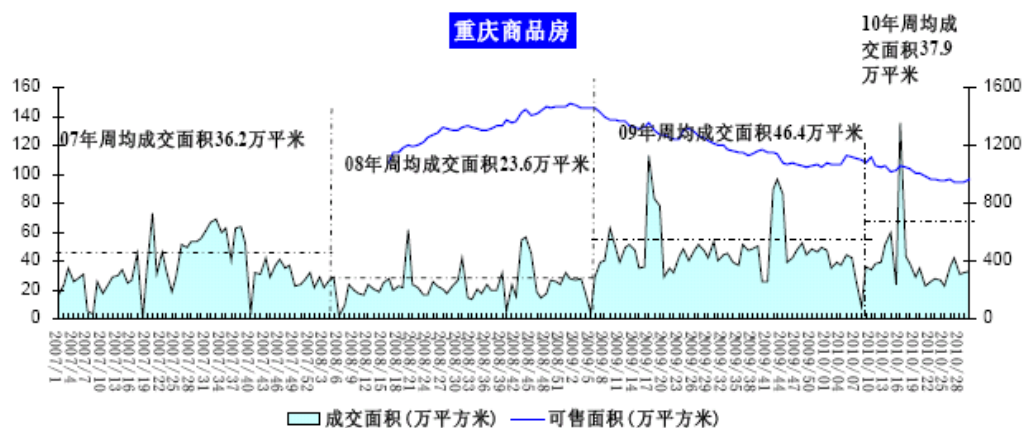


资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

3.4 重庆地区

重庆本周商品房成交4016套，成交面积为32.67万平方米，环比上涨3.57%，成交均价5267元/平方米，环比下跌5.25%

图 10:重庆商品房住宅成交情况

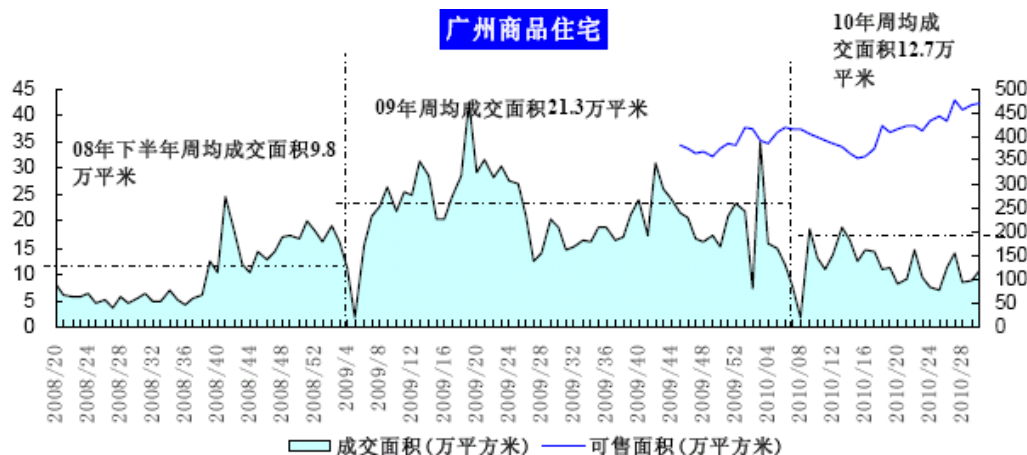


资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

3.5 广州地区

广州：本周商品住宅成交 960 套，成交面积为 10.52 万平方米，环比上涨 18.09%，成交均价 9935 元/平方，环比上涨 2.06%。

图 11:广州商品房住宅成交情况



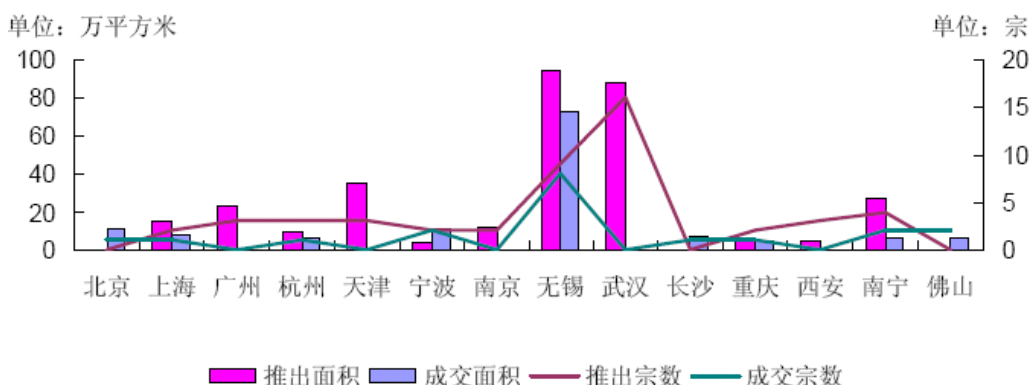
资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

三、土地成交方面

本周监测的 20 个主要城市住宅用地推出量和成交量双双增加，共推出 49 宗，环比增加 88%，推出土地面积 316 万平方米，环比增加 99%，共成交 19 宗，环比增加 27%，成交土地面积 132 万平方米，环比上升 16%；住宅用地成交均价上升较大，为 4137 元/平方米，增幅达 263%。本周住宅楼面均价较高，二线城市宁波东部新城核心区 E-4/7/8/12/13 地块成交均价为 17027 元/平方米，其中 E-4 地块成交楼面地价达 20750 元/平方米，再次刷新当地楼面地价。

本周住宅用地成交地块集中于长三角地区，其中无锡住宅用地交易较为活跃，共成交 8 宗，成交宗数位居首位；连云港成交住宅用地 89 万平方米，成交面积位居首位。宁波因东部新城核心区 E-4/7/8/12/13 地块中的 E-4 地块成交楼面地价达 20750 元/平方米，拉升了宁波住宅楼面均价，使得宁波住宅成交楼面均价为 14192 元/平方米，超过了上海的 12002 元/平方。

图 12:重点城市住宅土地交易



资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

表 1: 本周住宅用地成交活跃度城市排名

城市	宗数 (宗)	面积 (万平方)	楼面价 (元/平方米)
无锡	8	7	3171
连云港	7	89	632
长春	6	65	1415
哈尔滨	4	12	1183
贵州	3	32	495
宁波	2	11	14192
南宁	2	6	3394
佛山	2	6	4920
北京	1	11	3783
上海	1	8	12002

资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

表 2：本周住宅用地楼面地价排名

序号	城市	地块名称	楼面单价 (元/m ²)	竞得方
1	温州	瓯海区梧田站 D-43a 地块	19275	苏州工业园区华成房地产开发有限公司
2	宁波	东部新城核心区 E-4/7/8/12/13 地块	17027	嘉里置业（中国）有限公司
3	上海	闸北区 456 街坊	12002	上海中星（集团）有限公司，上海北方城市发展投资有限公司
4	宁波	天水家园以北地段 2-1a 地块	11000	银亿房产
5	无锡	XDG-2010-12 地块	6103	无锡市交通产业集团有限公司
6	佛山	南海区桂城 A18 街区 A 地块，南平路南侧，宝翠北路西侧地块	5055	广州招商房地产有限公司、会德丰置业（广州）有限公司
7	佛山	佛山市南海区桂城街道 A21 街区 A 地块	4803	广州招商房地产有限公司、会德丰置业（广州）有限公司
8	无锡	XDG-2010-09 地块	4483	无锡宝盛投资咨询管理有限公司
9	无锡	XDG-2010-16 地块	4377	无锡市太湖新城建设投资管理有限公司
10	北京	北京市通州区马驹桥镇物流基地生活配套区 C-13 居住用地(A 地块)国有建设用地	5566	北京首都开发股份有限公司

资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

四、二级市场表现略好于指数

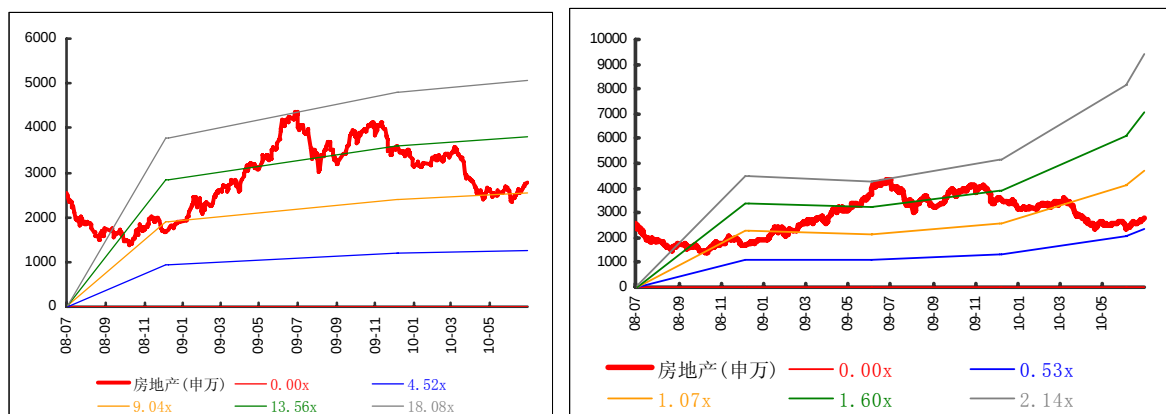
表 3：行业指数、沪深 300 与上证综指周上涨幅度（%）

日期	房地产申万（%）	沪深 300（%）	上证综合指数（%）
2010-01-08	-3.07	-2.67	-2.48

2010-01-15	-0.70	0.08	0.88
2010-01-22	-3.05	-3.35	-2.96
2010-01-29	-5.90	-4.81	-4.45
2010-02-05	0.01	-1.59	-1.67
2010-02-12	2.02	3.11	2.68
2010-02-26	2.72	0.93	1.12
2010-03-05	-1.19	-0.67	-0.68
2010-03-12	-0.21	-0.82	-0.58
2010-03-19	5.17	1.88	1.80
2010-03-26	-1.61	-0.57	-0.26
2010-04-02	5.74	4.04	3.21
2010-04-09	-4.18	-0.83	-0.40
2010-04-16	-5.09	-0.68	-0.48
2010-04-23	-10.53	-4.96	-4.69
2010-04-30	-3.60	-3.84	-3.79
2010-05-07	-9.54	-7.52	-6.35
2010-05-14	1.22	1.10	0.31
2010-05-21	-1.18	-3.46	-4.19
2010-05-28	2.55	2.94	2.80
2010-06-04	-2.81	-3.72	-3.85
2010-06-11	1.16	0.53	0.64
2010-06-18	-0.20	-2.27	-2.21
2010-06-25	2.50	1.49	1.58
2010-07-02	-7.04	-7.39	-6.66
2010-07-09	5.17	4.46	3.69
2010-07-16	0.45	-1.17	-1.89
2010-07-23	6.82	6.76	6.10
2010-07-26	0.70	0.64	0.65

资料来源: WIND、国元证券研究中心

图 13:房地产行业历史 PE、PB



资料来源: WIND、国元证券研究中心

元证券投资评级体系:

(1)公司评级定义

	二级市场评级		公司质地评级
强烈推荐	预计未来 6 个月内, 股价涨跌幅优于上证指数 20%” 以上	A	公司长期竞争力高于行业平均水平
推荐	预计未来 6 个月内, 股价涨跌幅优于上证指数 5-20%” 之间	B	公司长期竞争力与行业平均水平一致
中性	预计未来 6 个月内, 股价涨跌幅介于上证指数 $\pm 5\%$ ” 之间	C	公司长期竞争力低于行业平均水平
回避	预计未来 6 个月内, 股价涨跌幅劣于上证指数 5%” 以上		

(2)行业评级定义

推荐	行业基本面向好, 预计未来 6 个月内, 行业指数将跑赢上证指数 10%以上
中性	行业基本面稳定, 预计未来 6 个月内, 行业指数与上证指数持平在正负 10%以内
回避	行业基本面向淡, 预计未来 6 个月内, 行业指数将跑输上证指数 10%以上

免责声明:

本报告是为特定客户和其它专业人士提供的参考资料。文中所有内容均代表个人观点。本公司力求报告内容的准确可靠, 但并不对报告内容及所引用资料的准确性和完整性作出任何承诺和保证。本公司不会承担因使用本报告而产生的法律责任。本报告版权归国元证券所有, 未经授权不得复印、转发或向特定读者群以外的人士传阅, 如需引用或转载本报告, 务必与本公司研究中心联系。 网址: www.gyzq.com.cn