

吴剑雄

执业证书编号: S0730209100118

021-50588666-8033

wujx@ccnew.com

成交量环比继续增加, 力度略有减弱

重点城市房地产市场 2010 第 32 周周报

研究报告一周报

同步大市 (维持)

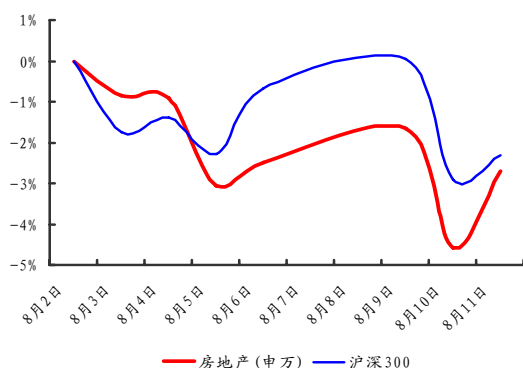
发布日期: 2010 年 8 月 11 日

盈利预测和投资评级

公司简称	2009EPS	2010EPS	2010PE	评级
保利地产	0.77	0.98	12.83	增持
万科 A	0.48	0.62	13.42	增持
大连友谊	0.98	1.05	12.03	增持
苏宁环球	0.42	0.83	11.66	增持
金融街	0.53	0.64	11.72	增持
金地集团	0.40	0.52	13.27	观望
华业地产	0.18	0.48	15.88	增持

注: 股价为 2010 年 8 月 11 日收盘价

房地产行业相对沪深 300 指数表现



相关研究

- 20100810 房地产市场第 31 周周报... 8 月 4 日
- 20100743 房地产市场第 30 周周报... 7 月 28 日
- 20100726 房地产市场第 29 周周报... 7 月 21 日
- 20100715 房地产市场第 28 周周报... 7 月 15 日
- 20100522 房地产市场第 20 周周报... 5 月 19 日
- 20100444 房地产市场第 17 周周报... 4 月 28 日
- 20100432 房地产市场第 16 周周报... 4 月 21 日
- 20100396 房地产市场第 13 周周报... 3 月 30 日

联系人: 马钦琦

电话: 021-50588666-8038

传真: 021-50587779

地址: 上海浦东新区世纪大道 1600 号 18 楼

邮编: 200122

投资要点:

● 本周全国各城市总体成交情况:

全国主要城市成交量在经历了之前连续三周大范围大幅度增长后增长力度有所减弱, 但全国大多主要城市成交量依然维持增加的态势, 市场成交筑底回升的趋势进一步明显。就可以监测到价格数据的城市而言, 本周房价仍然有涨有跌, 未出现趋势性信号。

● 分区域城市成交状况:

环渤海: 本周该区域 4 城市住宅成交量环比平均减少 21.80%, 所有 4 个城市环比都减少。其中, 北京、天津、大连和青岛市场成交量环比分别减少 15.05%、11.40%、25.62% 和 37.33%。

长三角: 本周长三角 5 城市周成交量环比平均增加 10.73%, 仅无锡一地减少。其中上海、杭州、南京和苏州的市场周成交量环比分别增加 5.76%、20.77%、110.97% 和 17.81%, 无锡周成交量环比减少 13.65%。

珠三角: 本周珠三角 3 城市周成交量环比平均减少 0.84%。其中, 深圳和广州周成交量环比分别增加 4.89% 和 31.87%, 东莞周成交量环比减少 12.20%。

中部: 本周该区域 2 城市周成交量环比平均减少 4.03%。其中, 武汉商品房周成交量环比增加 1.44%, 长沙商品房周成交量环比减少 8.00%。

西部: 本周西部区域 3 个城市成交环比平均增加 3.66%。其中, 重庆、成都市场周成交量分别环比减少 5.02% 和 6.31%, 贵阳市场周成交量环比增加 55.10%。

其他: 其他区域 2 个城市周成交量环比平均增加 40.47%。其中, 福州和厦门住宅周成交量环比分别增加 9.25% 和 75.39%。

● **本周策略:** 地产板块前期已经经历估值修复, 在行业基本面没有出现实质性突破之前, 估值重心向上难度较大, 7 月房价数据引发了新的政策担忧, 我们认为目前房地产板块投资风险较大。我们维持行业“同步大市”投资评级。

● **投资风险:** 政策进一步收紧的风险; 市场活跃成交不能持续风险。

目 录

1. 一周行业大事	4
2. 本周房地产成交市场综述	5
2.1 本周成交量回顾综述	6
2.2 主要区域成交量简述	7
3. 分区域市场	8
3.1 环渤海湾	8
3.2 长三角	10
3.3 珠三角	13
3.4 中部地区	14
3.5 西部地区	15
3.6 其他区域	17

图目录

图 1: 北京住宅成交量和成交量环比走势图	9
图 2: 北京住宅周成交价格走势图	9
图 3: 天津住宅新增供给、成交量和成交量环比走势图	9
图 4: 天津住宅周成交价走势图	9
图 5: 大连住宅成交量和成交量环比走势图	10
图 6: 青岛住宅成交量和成交量环比走势图	10
图 7: 上海住宅新增供给、成交量和成交量环比走势图	11
图 8: 杭州住宅新增供给、成交量和成交量环比走势图	11
图 9: 杭州住宅周成交价格走势图	11
图 10: 南京住宅新增供给、成交量和成交量环比走势图	12
图 11: 苏州住宅周成交量和成交量环比走势图	12
图 12: 苏州住宅周成交价格走势图	12
图 13: 无锡住宅周成交量和成交量环比走势图	13
图 14: 无锡住宅周成交均价走势图	13
图 15: 深圳住宅新增供给、成交量和成交量环比走势图	13
图 16: 深圳住宅周成交价格走势图	13
图 17: 广州住宅新增供给、成交量和成交量环比走势图	14
图 18: 东莞住宅周成交量和成交量环比走势图	14
图 19: 武汉商品房成交量和成交量环比走势图	15
图 20: 武汉商品房周成交价走势图	15
图 21: 长沙住宅成交量和成交量环比走势图	15
图 22: 长沙住宅周成交价走势图	15
图 23: 重庆商品房成交量和成交量环比走势图	16
图 24: 重庆商品房周成交价格走势图	16
图 25: 成都住宅成交量和成交量环比走势图	16
图 26: 贵阳住宅成交量和成交量环比走势图	16
图 27: 福州住宅成交量和成交量环比走势图	17
图 28: 福州住宅周成交价格走势图	17
图 29: 厦门住宅成交量和成交量环比走势图	17
图 30: 厦门住宅周成交价格走势图	17

表目录

表 1: 第 28 周 (7 月 5 日-7 月 11 日) 成交环比增幅排名表	6
表 2: 第 28 周 (7 月 5 日-7 月 11 日) 19 个城市成交环比区间统计表	6
表 3: 第 28 周 (7 月 5 日-7 月 11 日) 各主要城市成交一览表	8

1. 一周行业大事

事件 1: 国家统计局公布全国 70 个大中城市 7 月房价数据。7 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 10.3%，涨幅比上月缩小 1.1 个百分点，环比与上月持平。

点评: 控制房价涨幅依然任重道远，政策走向依然因房价而定。“新国十条”实施已经快 4 个月，市场成交量的确被调控下来了，1 月份至 7 月份，全国商品房销售面积 4.58 亿平方米，同比增长 9.7%，增幅比上半年回落 5.7 个百分点。其中，7 月份商品房销售面积 6466 万平方米，同比下降 15.4%；销售额 3066 亿元，下降 19.3%。但房价却依然坚挺，这距离政策调控的终极目标依然差距巨大。尽管 6 月份房价开始出现环比下跌，但是 7 月份房价没有继续下跌转而持平。随着传统销售旺季的来临，房价上涨的压力再度来临。房价的上涨并非市场福音，房价上涨是否会引发新的调控将市场新的担忧。

房地产投资将呈现高位回落。1 月份至 7 月份，全国房地产开发投资 23865 亿元，同比增长 37.2%，增幅比上半年回落 0.9 个百分点。其中，7 月份房地产开发投资 4118 亿元，同比增长 33.0%。我们认为房地产投资的高速增长有其惯性因素，未来将逐步走低，但是由于房地产投资在全国投资中占据重要地位，投资的过快下降将会引发宏观经济层面的担忧。

事件 2: 万科 A 公布了 2010 年中期报告。报告期内，公司实现营业收入 167.66 亿元，同比减少 23.12%；营业利润 41.18 亿元，同比减少 1.73%；利润总额 41.48 亿元，同比减少 1.02%；归属于上市公司股东的净利润为 28.13 亿元，同比增长 11.41%；基本每股收益为 0.26 元，同比增长 13.04%。

点评: 由于公司早在 2008 年正确预见行业的拐点而采取现金为王的过冬策略，但出人意料的政策刺激使得智者反而失意，公司 2009 年业绩增速多少显得有些失落。2010 年王者重新归来了。公司上半年累计销售面积 320.20 万平方米，销售金额 367.70 亿元，销售金额同比增长 19.50%，公司预收账款达到 453.85 亿元，创出了历史新高，较期初增加了 137 亿元。公司在全国市场份额进一步上升。公司销售额占全国商品住宅成交额的比例为 2.18%，在 15 个城市的占有率较 2009 年上升，其中，在北京、天津、青岛等城市的排名升至市场第一，在深圳、无锡、沈阳、武汉、镇江等城市继续保持市场占有率第一的位置。

公司 2008 年让人叹为观止的行业判断能力曾一度让它在销售市场短暂失意，然后却在土地市场得到极大收获。公司在土地市场火热的 2009 年拿地谨慎，这样使得公司在今年上年相对惨淡的土地市场强势出击，其节奏之准再次显示出作为行业领袖的判断能力。上半年公司新增项目大多位于房价、地价上涨较少的二三线城市，新进入昆明、贵阳、唐山、吉林等城市，累计新增项目 38 个，对应的权益规划建筑面积合计 893 万平方米，新增项目的平均楼面地价在 2300 元左右，继续保持在较低水平。公司除了强势进入二三线城市外，还将密切关注市场可能出现的机会，在一线城市以合理价格获取项目资源。

尽管中期营业收入和营业利润同比下降，但这并不妨碍公司今年的业绩确定性。公司中期营业收入减少主要因为结算原因。截至报告期末，公司尚有 530 万平方米已售资源未参与本期结算，合同金额合计约 573 亿元，分别比年初增长 41.3% 和 50.0%，报告期末，公司预收账款达到创纪录的 453.85 亿元，为未来业绩增长奠定了稳定的基础。

我们预计公司每股收益分别为 0.62 元和 0.80 元，目前对应的市盈率分别为 12.84 倍和 9.95 倍。我们维持公司“增持”评级。

事件 3：金地集团（600383）公布了 2010 年中期报告。报告期内，公司实现营业收入 87.45 亿元，同比增长 150.32%；实现营业利润 18.56 亿元，同比增长 257.89%；归属于上市公司股东的净利润为 12.28 亿元，同比增长 327.02%；基本每股收益 0.27 元，同比增长 285.71%。

点评：公司营业收入和利润的大幅度增长主要因为公司加速了已售资源的结算。报告期内房地产项目结算面积 74.32 万平方米，同比增长 87.11%，结算收入 84.91 亿元，同比增长 159.82%。而与此同时，报告期末公司预售账款为 104.58 亿元，比期初减少了 19 亿元。相对公司的销售增速和已售可结算资源，这样的结算进度保业绩增长痕迹比较明显

与激进的结算增速相对应的是公司上半年销售的颓势。上半年公司销售面积 48.29 万平方米，同比减少 42.83%，销售收入 53.76 亿元，同比减少 37.31%。这样的销售增速远落后同级别的竞争对手。销售同比下降原因之一在于上半年库存偏少，无充足房源可售。公司预计下半年新增可售资源 200 万平方米，但是，可以判断今年销售的最好时机在上半年，下半年的行业销售形势因为政策收紧和供给大量增加而将显得困难重重，公司将全年的销售任务重心放在下半年显然在失策之余显得有些无奈，全年销售形势不容乐观。

在 2009 年土地市场比较热的时候，公司共获取了 18 个项目共计 523 万平方米的土地储备，但是在土地市场相对较冷的今年却拿地谨慎，到目前为止，公司只获取了 3 个新项目，新增土地储备 75.36 万平方米，完成土地储备投资 14.39 亿元，只占公司年初制定土地投资计划 114 亿元的 12.62%。与竞争对手万科精准的拿地节奏相比，公司的拿地节奏明显失当。

公司目前现金流状况还算良好，手持现金 94.12 亿元，资产负债率 69.83%，其中预售账款占负债比例为 25%。但由于公司销售明显放缓，回笼资金量大幅减少，这一方面使得公司在土地市场出手谨慎，错失市场机会，另一方面，公司现金缺口只能依靠银行借款来弥补，如果下半年公司销售目标达不到，资金压力将会显露出来。

我们调低公司的盈利预测。我们预计公司 2010-2011 年每股收益分别为 0.52 元和 0.68 元，对应的市盈率分别为 13.26 倍和 10.18 倍。我们调低公司的投资评级至“观望”。

2. 本周房地产成交市场综述

2.1 本周成交量回顾综述

全国主要城市成交量在经历了之前连续三周凌厉的反弹力道有所减弱，但全国大多主要城市成交量依然维持增加的态势，市场成交筑底回升的趋势进一步明显。就可以监测到价格数据的城市而言，本周房价仍然有涨有跌，未出现趋势性信号。

从城市成交增减分布来看，52.63%的城市成交量环比增加。其中，成交量环比增幅在 0-30%之间的城市占比为 36.84%，成交量环比增幅在 30-60%之间的占比为 5.26%。与此同时，有 42.11%的城市成交量环比减少，但跌幅多数在 30%以内。

本周成交量环比增幅居前三位分别是南京、厦门和贵阳，而本周成交量环比涨幅居后三位的城市分别是青岛、大连和北京。

表 1: 第 32 周（8 月 2 日-8 月 8 日）成交环比增幅排名表

增幅前 3 名					跌幅前 3 名				
序号	本周环比增幅前 3 名	连续 4 周环比增幅前 3 名	序号	本周环比增幅后 3 名	连续 4 周环比增幅后 3 名	序号	本周环比增幅后 3 名	连续 4 周环比增幅后 3 名	序号
	城市	增幅	城市	增幅	城市	跌幅	城市	跌幅	城市
1	南京	110.97%	厦门	43.49%	1	青岛	-30.40%	青岛	-6.48%
2	厦门	74.39%	贵阳	26.69%	2	大连	-22.31%	武汉	-3.85%
3	贵阳	55.10%	长沙	16.25%	3	北京	-13.41%	杭州	-3.72%

资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

表 2: 第 32 周（8 月 2 日-8 月 8 日）19 个城市成交环比区间统计表

涨幅区间	区间城市数目	区间频率
1 环比增幅 $\geq 100\%$	1	5.26%
2 $60\% \leq$ 环比增幅 $< 100\%$	1	5.26%
3 $30\% \leq$ 环比增幅 $< 60\%$	1	5.26%
4 $0\% \leq$ 环比增幅 $< 30\%$	7	36.84%
5 $-30\% \leq$ 环比增幅 $< 0\%$	8	42.11%
6 $-60\% \leq$ 环比增幅 $< -30\%$	1	5.26%
7 $-100\% \leq$ 环比增幅 $< -60\%$	0	0.00%
8 环比涨幅 $< -100\%$	0	0.00%

资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

2.2 主要区域成交量简述

环渤海：本周该区域 4 城市住宅成交量环比平均减少 21.80%，所有 4 个城市环比都减少。其中，北京、天津、大连和青岛市场成交量环比分别减少 15.05%、11.40%、25.62%和 37.33%。

长三角：本周长三角 5 城市周成交量环比平均增加 10.73%，仅无锡一地减少。其中上海、杭州、南京和苏州的市场周成交量环比分别增加 5.76%、20.77%、110.97%和 17.81%，无锡周成交量环比减少 13.65%。

珠三角：本周珠三角 3 城市周成交量环比平均减少 0.84%。其中，深圳和广州周成交量环比分别增加 4.89%和 31.87%，东莞周成交量环比减少 12.20%。

中部：本周该区域 2 城市周成交量环比平均减少 4.03%。其中，武汉商品房周成交量环比增加 1.44%，长沙商品房周成交量环比减少 8.00%。

西部：本周西部区域 3 个城市成交环比平均增加 3.66%。其中，重庆、和成都市场周成交量分别环比减少 5.02%和 6.31%，贵阳市场周成交量环比增加 55.10%。

其他：其他区域 2 个城市周成交量环比平均增加 40.47%。其中，福州和厦门住宅周成交量环比分别增加 9.25%和 75.39%。

表 3: 第 32 周 (8 月 2 日-8 月 8 日) 各主要城市成交一览表 (单位: 套、万平米、元/平方米)

		供给		销售				价格			
		可售套数	可售面积	上上周销售面积	上周销售面积	本周销售面积	本周销售面积环比	过去4周平均销售面积	过去4周平均环比	成交单价	环比
环渤海	北京	94171	1229.38	10.23	19.29	16.39	-15.05%	14.01	11.34%	20582	3.88%
	天津	-	-	13.13	16.88	14.95	-11.40%	14.58	3.84%	8788	-7.44%
	大连	-	-	3.22	4.85	3.61	-25.62%	3.40	0.74%	-	-
	青岛	55096	561.07	12.24	18.51	11.60	-37.33%	14.93	-6.48%	-	-
	平均			9.70	14.88	11.64	-21.80%				
长三角	上海	40951	581.42	28.41	30.04	31.77	5.76%	28.33	12.94%	-	-
	杭州	17180	248.68	6.50	5.05	6.09	20.77%	5.96	-3.72%	20235	6.44%
	南京	28906	340.02	3.58	3.10	6.54	110.97%	4.93	8.23%	-	-
	无锡	-	-	8.69	10.26	8.86	-13.65%	8.47	15.43%	7414	-5.45%
	苏州	20169	275.89	5.11	5.32	6.27	17.81%	5.78	8.50%	9045	-10.71%
平均			10.46	10.75	11.91	10.73%					
珠三角	深圳	29862	341.98	3.43	4.13	4.33	4.89%	3.83	12.16%	16326	-8.76%
	广州	-	-	10.52	11.89	12.26	3.18%	10.90	9.61%	-	-
	东莞	74754	-	4.73	6.24	5.48	-12.20%	5.11	7.57%	-	-
	平均			6.23	7.42	7.36	-0.84%				
中部	武汉	—	1273.19	20.20	14.06	14.26	1.44%	16.20	-3.85%	6965	2.10%
	长沙	-	-	20.11	19.37	17.82	-8.00%	17.46	16.25%	5536	0.55%
	平均			20.16	16.71	16.04	-4.03%				
西部	重庆	92757	947.41	32.67	40.44	38.41	-5.02%	35.77	5.97%	5396	-9.05%
	成都	-	-	8.50	9.83	9.21	-6.31%	8.46	6.75%	-	-
	贵阳	-	-	6.78	8.73	13.54	55.10%	9.22	26.69%	-	-
	平均			15.98	19.67	20.39	3.66%				
其他	福州	13021	162.60	1.30	2.46	2.69	9.25%	2.10	9.51%	13839	3.28%
	厦门	12702	156.21	2.61	2.26	3.94	74.39%	2.43	43.49%	9608	-21.15%
	平均			1.96	2.36	3.32	40.47%				

注: 武汉、重庆为商品房成交量, 成都为主城区商品住宅成交量, 其他均为住宅成交量

资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

3. 分区域市场

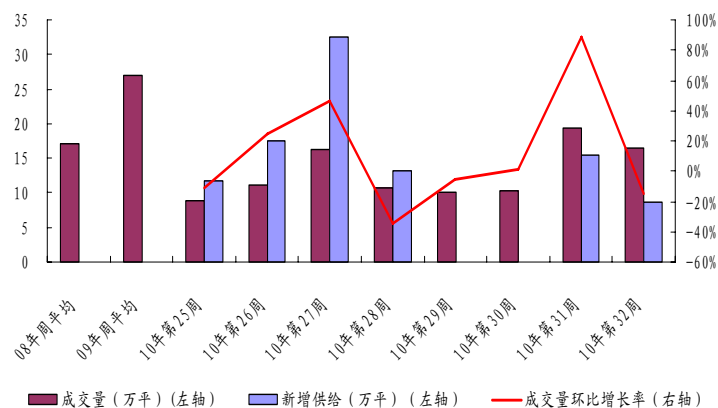
3.1 环渤海湾

北京

本周北京住宅成交 16.39 万平方米, 环比减少 15.05%, 虽然环比回落, 但是成交量依然在每周 16 万平方米以上的较高水平。本周住宅成交均价为 20582 元/平方米, 环比上涨 3.88%, 已经是连续第 4 周上涨。本周可售面积

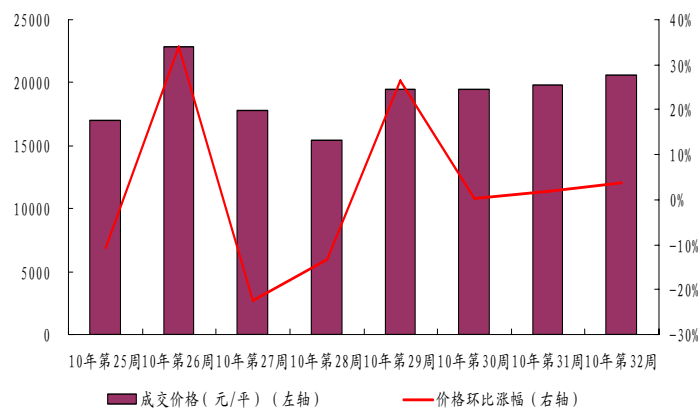
达到 1229.38 万平方米。

图 1: 北京住宅成交量和成交量环比走势图



资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

图 2: 北京住宅周成交价格走势图

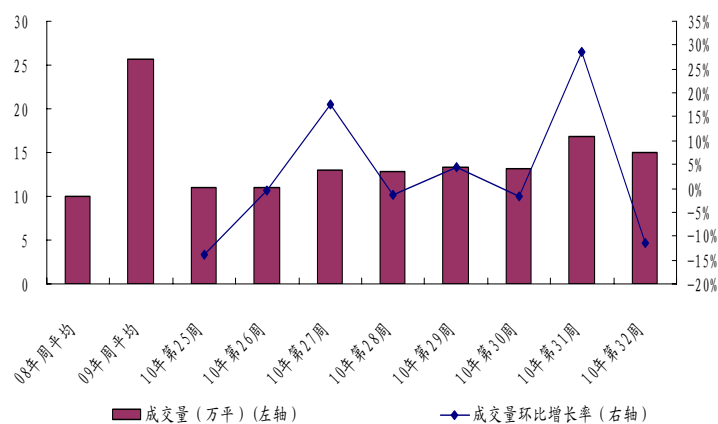


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

天津

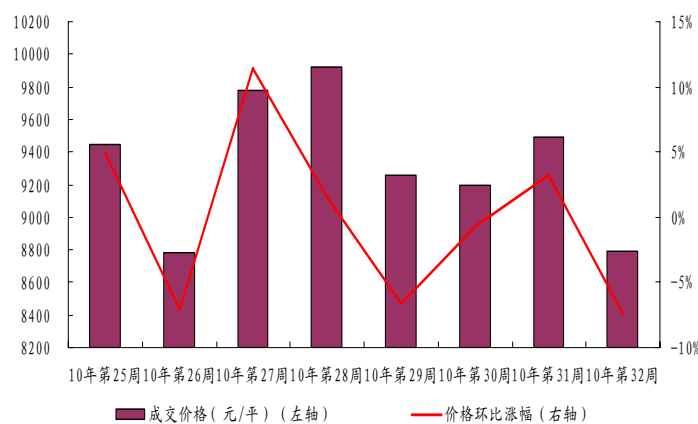
本周天津住宅成交 14.95 万平方米，环比减少 11.40%。本周住宅成交价格为 8788 元/平方米，环比下跌 7.44%。

图 3: 天津住宅成交量和成交量环比走势图



资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

图 4: 天津住宅周成交价走势图

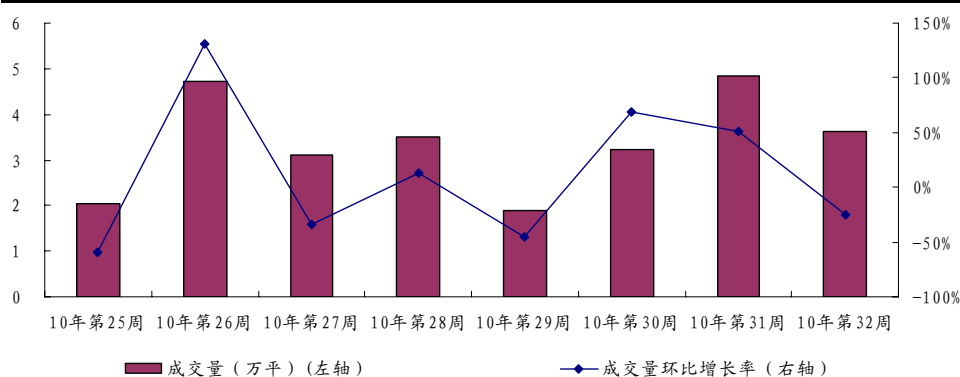


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

大连

本周大连住宅成交 3.61 万平方米，环比减少 25.62%。

图 5: 大连住宅成交量和成交量环比走势图

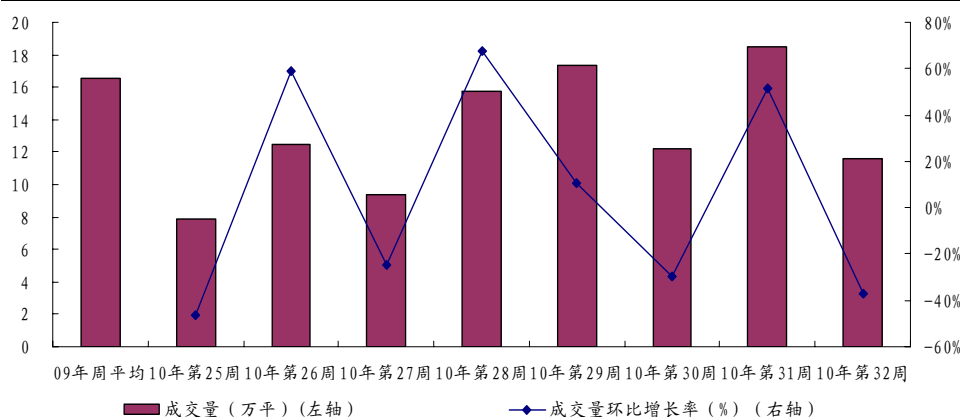


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

青岛

本周青岛住宅成交 11.60 万平方米, 环比减少 37.33%。截至本周末, 可售住宅为 561.07 万平方米。

图 6: 青岛住宅成交量和成交量环比走势图



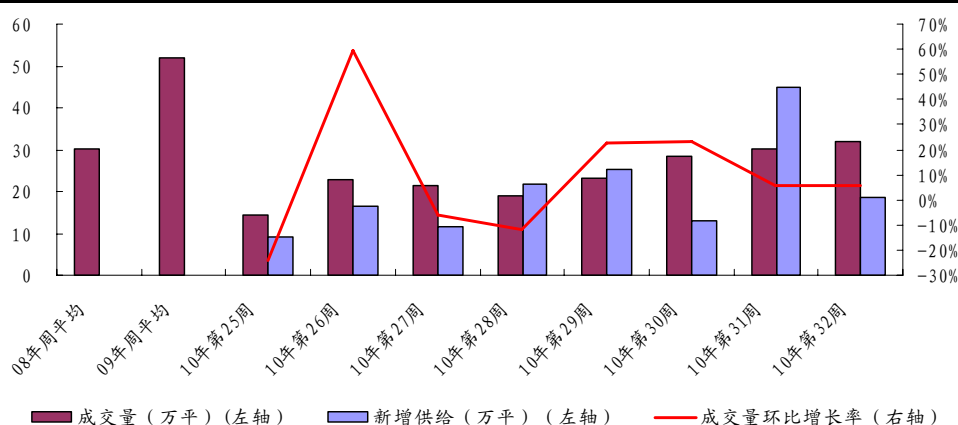
资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

3.2 长三角

上海

本周上海成交住宅 31.77 万平方米, 环比增加 5.76%, 连续 4 周增加。本周住宅新增面积为 18.67 万平方米。可售住宅面积 581.42 万平方米。

图 7: 上海住宅新增供给、成交量和成交量环比走势图

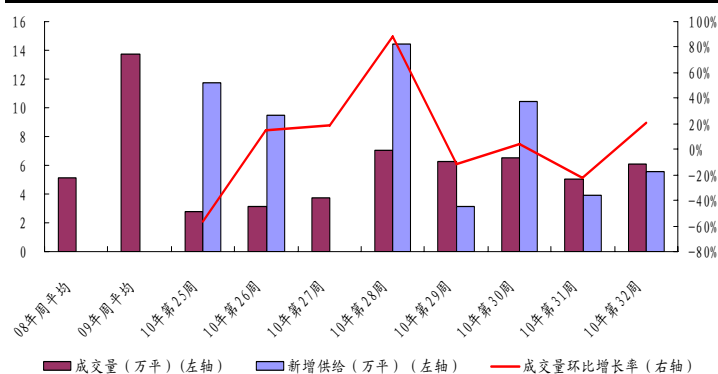


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

杭州

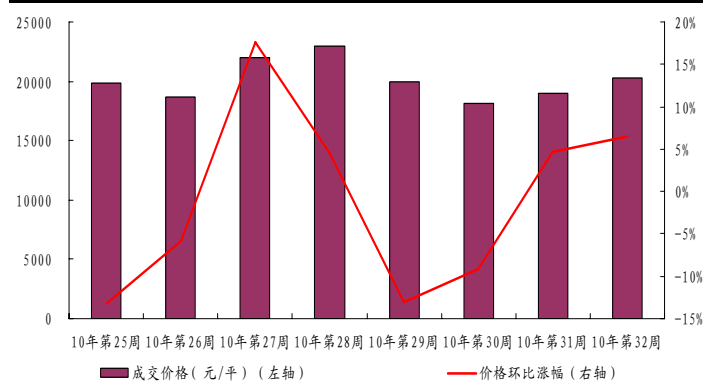
杭州本周住宅成交 6.09 万平方米, 环比增加 20.77%。本周住宅成交价格为 20235 元/平方米, 环比上涨 6.44%。本周新增供应 5.55 万平方米, 可售面积为 248.68 万平方米。

图 8: 杭州住宅新增供给、成交量和成交量环比走势图



资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

图 9: 杭州住宅周成交价格走势图

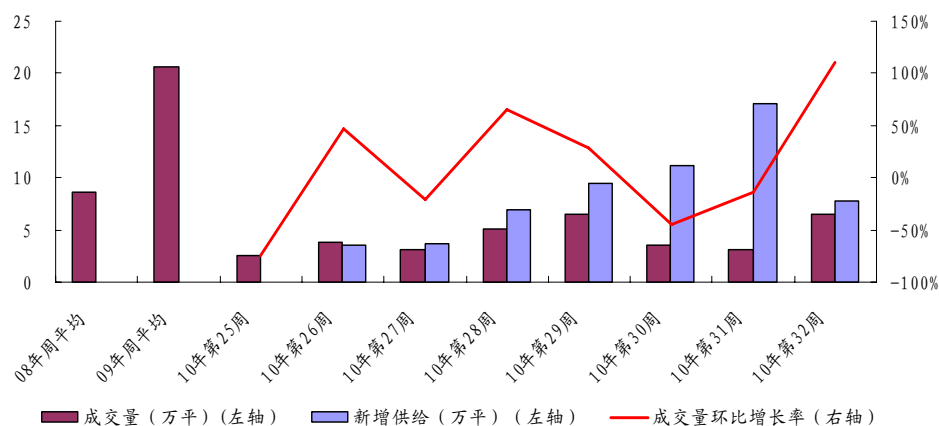


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

南京

本周南京成交 6.54 万平方米, 环比大增 110.97%, 创两个月来新高。新开盘面积为 7.78 万平方米。可售面积为 340.02 万平方米。

图 10: 南京住宅新增供给、成交量和成交量环比走势图

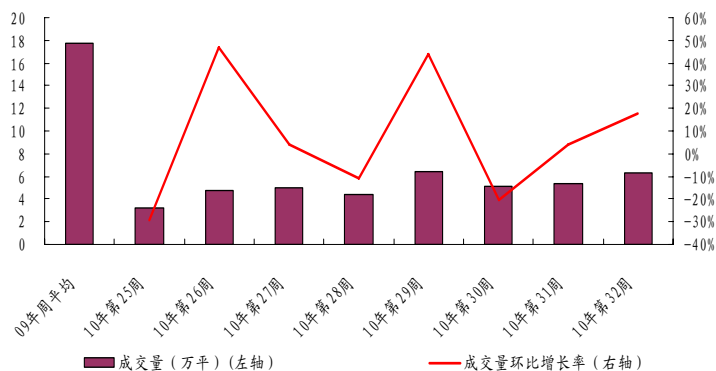


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

苏州

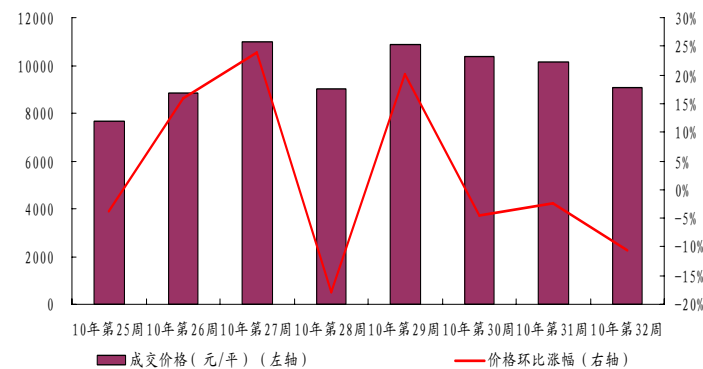
本周苏州成交 6.27 万平方米, 环比增加 17.81%。成交均价为 9045 元/平方米, 环比下跌 10.71%。可售面积为 275.89 万平方米。

图 11: 苏州住宅周成交量和成交量环比走势图



资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

图 12: 苏州住宅周成交价格走势图

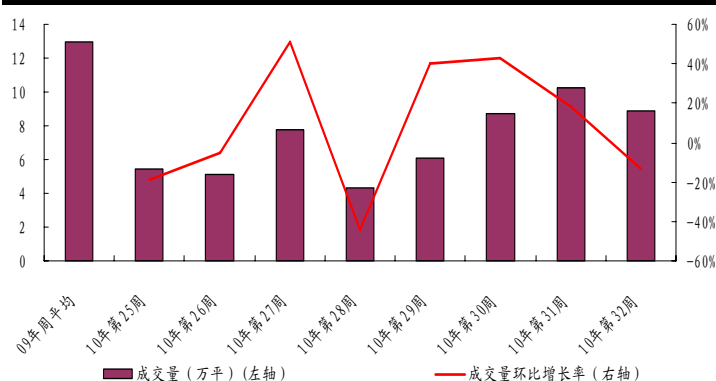


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

无锡

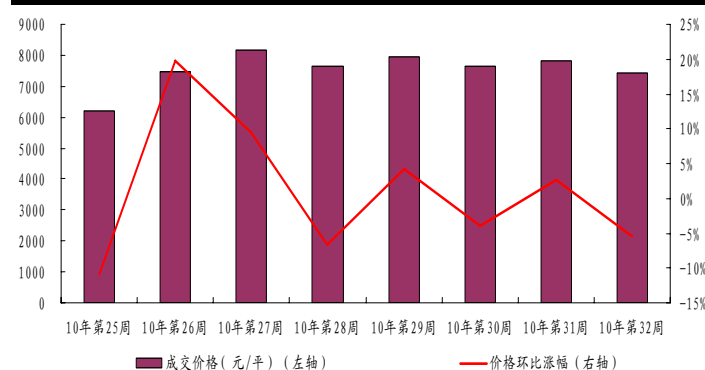
本周无锡住宅成交面积为 8.86 万平方米, 环比减少 13.65%, 结束连续 3 周大幅增加势头。周成交均价为 7414 元/平方米, 环比下跌 5.45%。

图 13: 无锡住宅周成交量和成交量环比走势图



资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

图 14: 无锡住宅周成交均价走势图



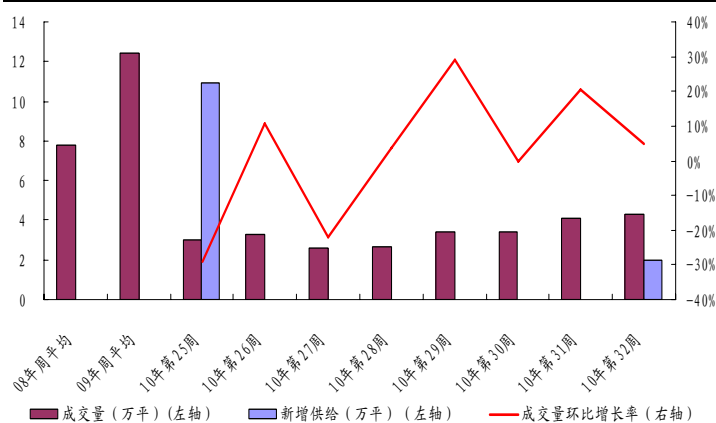
资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

3.3 珠三角

深圳

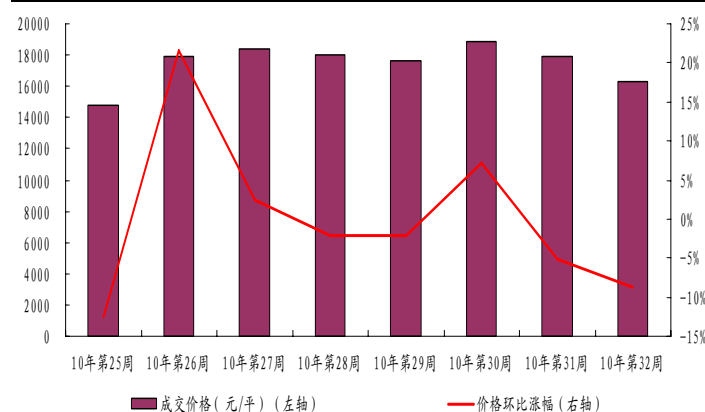
本周深圳住宅成交 4.33 万平方米，环比增加 4.89%。成交均价为 16326 元/平方米，环比下跌 8.76%，可售面积为 341.98 万平方米。

图 15: 深圳住宅新增供给、成交量和成交量环比走势图



资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

图 16: 深圳住宅周成交价格走势图

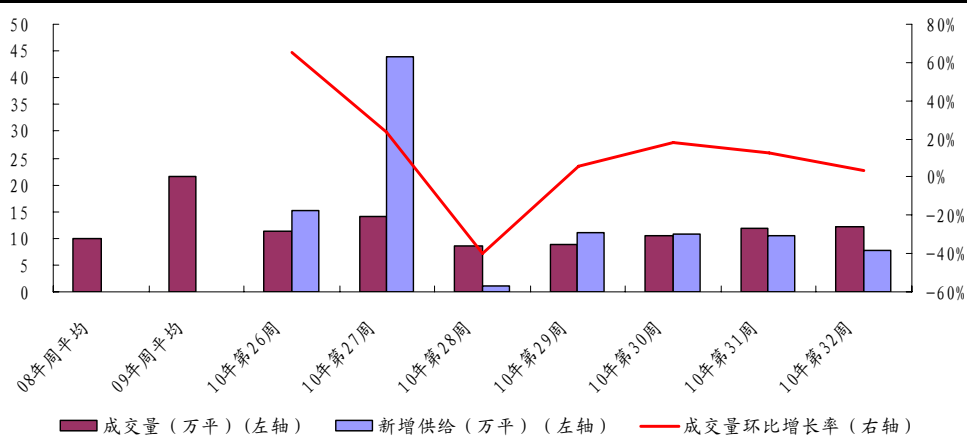


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

广州

本周广州住宅成交面积为 12.26 万平方米，环比增加 3.18%，连续 4 周增加。本周批准上市住宅面积为 7.80 万平方米。

图 17: 广州住宅新增供给、成交量和成交量环比走势图

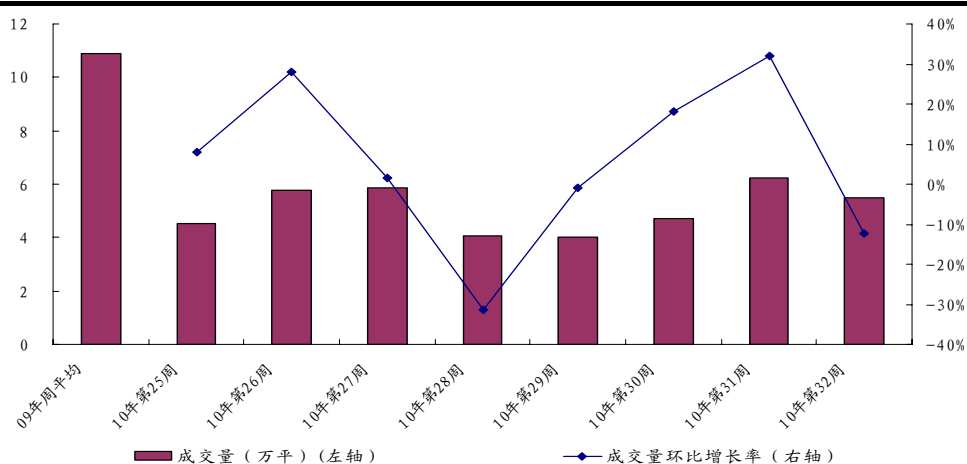


资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

东莞

本周东莞住宅成交 5.48 万平方米，环比减少 12.20%。

图 18: 东莞住宅周成交量和成交量环比走势图



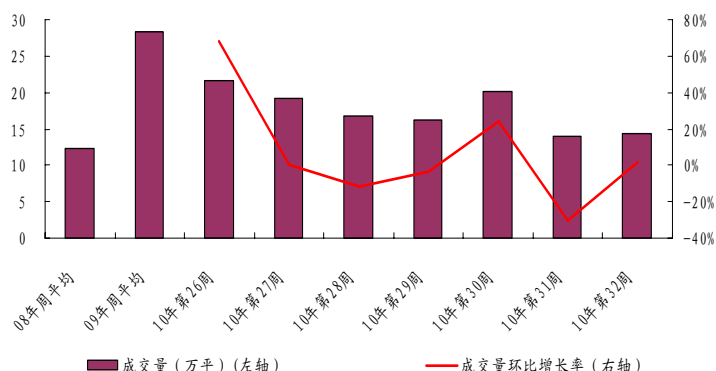
资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

3.4 中部地区

武汉

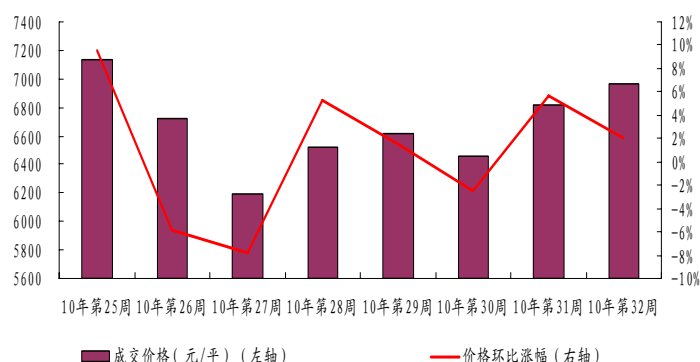
本周武汉成交商品房 14.26 万平方米，环比增加 1.44%。成交均价为 6965 元/平方米，环比上涨 2.10%。

图 19: 武汉商品房成交量和成交量环比走势图



资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

图 20: 武汉商品房周成交价走势图

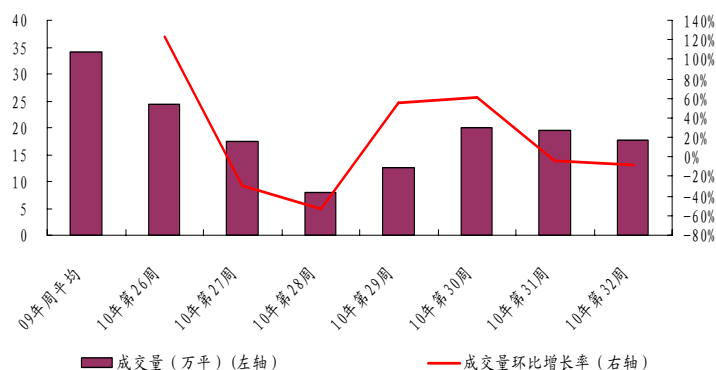


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

长沙

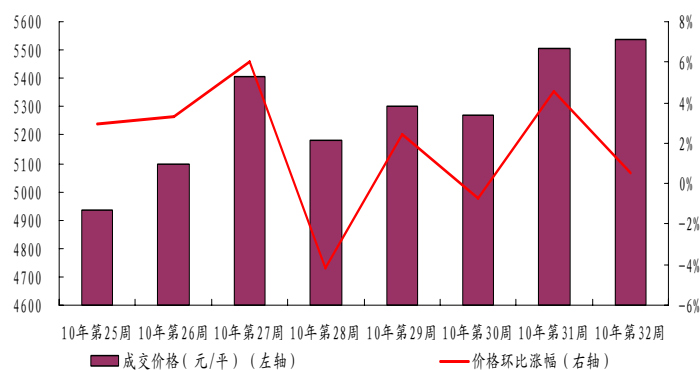
本周长沙住宅成交面积为 17.82 万平方米, 环比减少 8.00%。本周住宅成交均价为 5536 元/平方米, 环比上涨 0.55%。

图 21: 长沙住宅成交量和成交量环比走势图



资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

图 22: 长沙住宅周成交价走势图



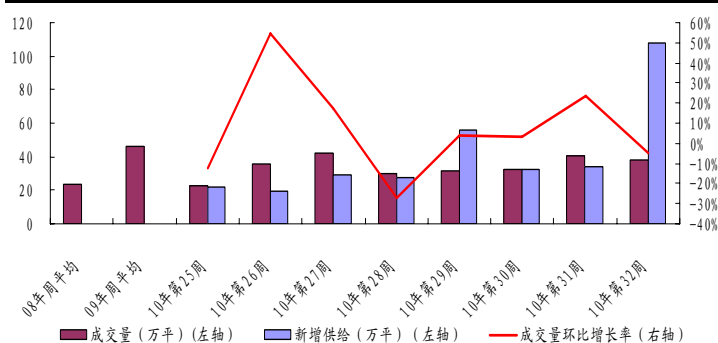
资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

3.5 西部地区

重庆

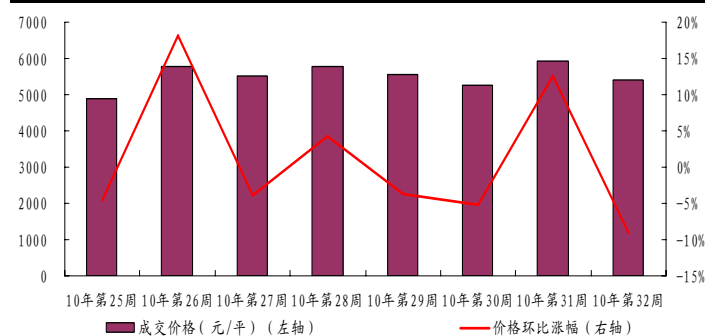
本周重庆商品房共成交 38.41 万平方米, 环比减少 5.02%。新批准商品房面积为 108.22 万平方米。本周商品房成交均价为 5396 元/平方米, 环比下跌 9.05%。本周可售商品房面积为 947.41 万平方米。

图 23: 重庆商品房成交量和成交量环比走势图



资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

图 24: 重庆商品房周成交价格走势图

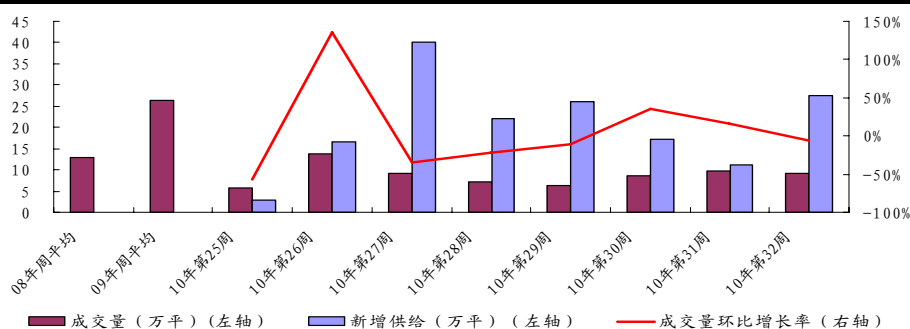


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

成都

本周成都主城区商品住宅成交 9.21 万平方米, 环比减少 6.31%。

图 25: 成都住宅成交量和成交量环比走势图

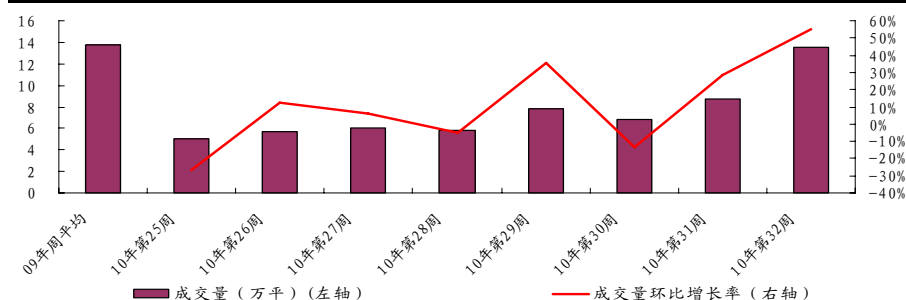


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

贵阳

本周贵阳住宅成交面积为 13.54 万平方米, 环比增加 55.10%。

图 26: 贵阳住宅成交量和成交量环比走势图



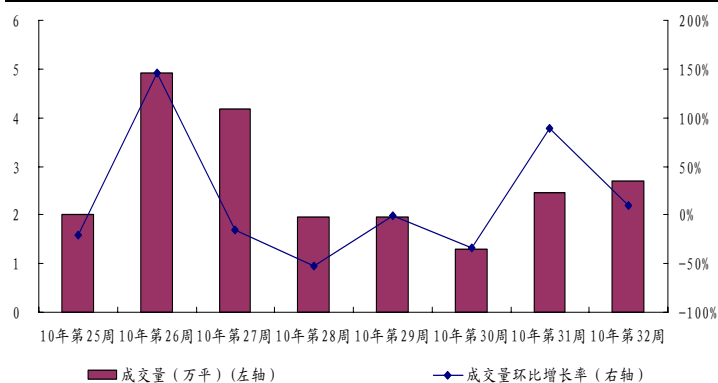
资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

3.6 其他区域

福州

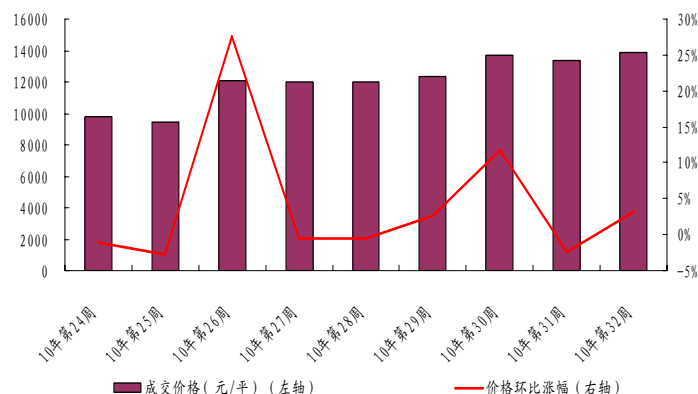
本周福州住宅成交 2.69 万平方米，环比增加 9.25%。本周住宅成交均价为 13839 元/平方米，环比上涨 3.28%。

图 27: 福州住宅成交量和成交量环比走势图



资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

图 28: 福州住宅周成交价格走势图

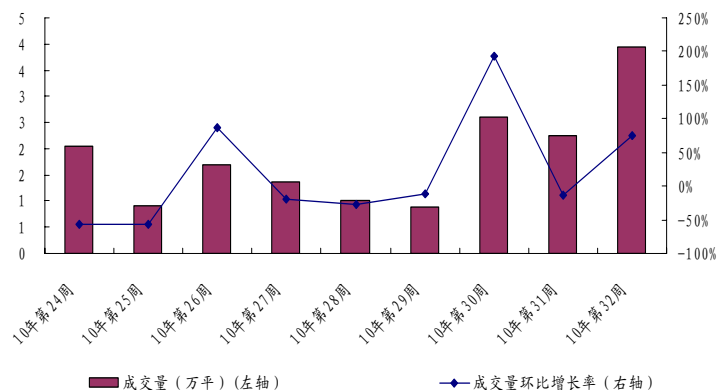


资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

厦门

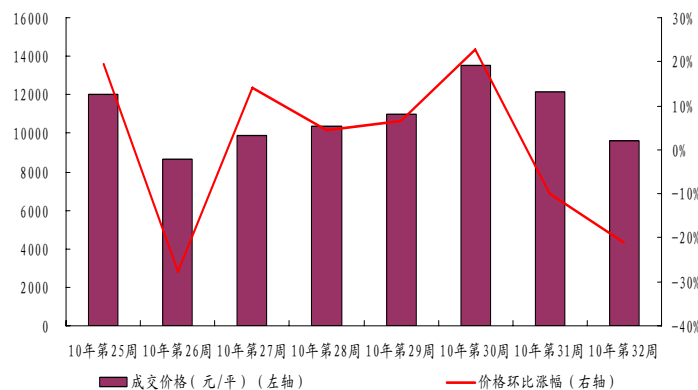
本周厦门住宅成交 3.94 万平方米，环比增加 74.39%。本周住宅成交均价为 9608 元/平方米，环比下跌 21.15，结束连续 4 周上涨。

图 29: 厦门住宅成交量和成交量环比走势图



资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

图 30: 厦门住宅周成交价格走势图



资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

表 4: 重点公司估值(单位: 元、倍)

	每股收益				每股净资产 1Q10	收盘价	市盈率			市净率 1Q10	投资评级	
	08A	09A	10E	11E			09A	10E	11E		上次评级	本次评级
万科 A	0.37	0.48	0.62	0.80	3.55	8.32	17.33	13.42	10.40	2.34	增持	增持
保利地产	0.49	0.77	0.98	1.13	7.18	12.58	16.36	12.83	11.14	1.75	增持	增持
苏宁环球	0.37	0.42	0.83	1.20	1.79	9.68	23.05	11.62	8.07	5.41	增持	增持
新湖中宝	0.35	0.34	0.51	0.76	1.86	5.53	16.26	10.85	7.28	2.97	增持	增持
金地集团	0.19	0.40	0.52	0.68	3.56	6.90	17.37	13.27	10.15	1.94	增持	观望
首开股份	0.71	0.81	1.25	1.56	8.51	16.68	20.59	13.34	10.69	1.96	增持	增持
福星股份	0.55	0.48	0.75	1.05	5.54	10.02	20.96	13.36	9.54	1.81	增持	买入
张江高科	0.38	0.46	0.64	0.82	3.94	9.87	21.46	15.49	12.04	2.51	观望	观望
滨江集团	0.61	0.55	0.78	1.15	2.66	11.03	20.05	14.14	9.59	4.15	观望	观望
中华企业	0.43	0.59	0.65	0.75	3.52	7.18	12.17	11.05	9.57	2.04	观望	观望
华发股份	0.88	0.83	1.10	1.50	6.40	12.27	14.78	11.15	8.18	1.92	观望	观望
荣盛发展	0.46	0.68	1.00	1.28	4.37	11.68	17.18	11.68	9.13	2.67	买入	买入
中南建设	0.09	0.72	1.15	1.50	5.21	10.94	15.19	9.51	7.29	2.10	增持	增持
万通地产	1.04	0.27	0.62	0.69	2.85	6.71	24.85	10.87	9.72	2.35	观望	观望
北京城建	0.43	1.15	1.30	1.58	6.60	11.16	9.70	8.58	7.06	1.69	观望	观望
中国宝安	0.19	0.23	0.38	0.52	2.08	9.69	42.13	25.50	18.63	4.66	增持	增持
金融街	0.45	0.55	0.63	0.75	6.29	7.50	13.64	11.96	10.00	1.19	增持	增持
华业地产	0.15	0.18	0.48	0.65	3.25	7.62	42.33	15.88	11.72	2.34	增持	增持
大连友谊	0.56	0.76	1.05	1.25	3.91	12.63	16.62	12.03	10.10	3.23	增持	增持
招商地产	0.72	0.96	1.28	1.65	9.70	18.83	19.61	14.71	11.41	1.94	增持	增持
陆家嘴	0.47	0.61	0.72	0.83	5.59	18.69	30.64	25.96	22.52	3.34	增持	增持
华侨城 A	0.34	0.58	0.68	0.85	3.48	13.22	22.79	19.44	15.55	3.80	增持	增持
平均	0.46	0.58	0.81	1.04	4.63		20.69	13.94	10.90	2.64		

注: 收盘价为 8 月 11 日收盘价

资料来源: 中原证券股份有限公司, Wind

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

免责声明

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。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，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告的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、刊登、发表或引用。