

房地产 II

城市成交面积将会分化

投资评级 中性

投资要点:

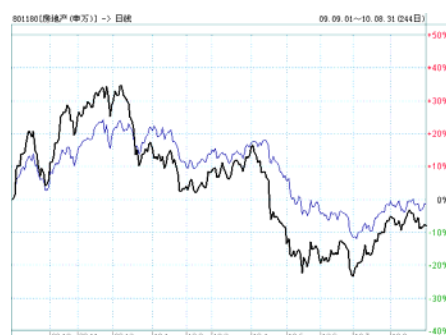
- 1、上海成交面积大幅上升。**上海本周商品住宅成交 3194 套，成交面积为 34.30 万平方米，环比上涨 22.36%。成交均价 13271 元/平方，环比上升 5.69%。我们认为上海自新政以来，成交面积已经出现较大幅度的反弹，未来上涨的空间依然存在，但是增速将会趋缓。
- 2、北京本周成交面积大幅反弹。**北京本周剔除政策性住房后，本周商品住宅（期房加现房）成交 1517 套，成交面积 19.75 万平方米，环比增加 50.15%。成交均价 21595 元/平方，环比上涨 14.48%。北京市此轮房地产调控最为严厉的区域，成交面积回落幅度最大，如果不出新的调控政策，未来成交面积将会继续上升。
- 3、深圳成交面积震荡。**本周商品住宅成交 811 套，成交面积为 7.32 万平方米，环比下跌 0.64%，成交均价 19690 元/平米，环比下跌 7.86%。
- 4、二级市场表现弱于大势。**35 周房地产行业（申万）指数表现弱于大势，弱于沪深 300 指数 1.05%。

2010 年 9 月 1 日

主要数据

行业指数	2091.42
上证指数/深圳成指	2638.80/11338.71
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、上海成交面积大幅上升.....	4
二、北京本周成交面积大幅反弹	4
三、深圳成交面积震荡.....	5
四、二线城市成交面积逐步改善	6
4.1 天津地区	6
4.2 南京地区	7
4.3 杭州地区	7
4.4 重庆地区	8
4.5 广州地区	8
五、土地成交方面	9
六、二级市场表现	9

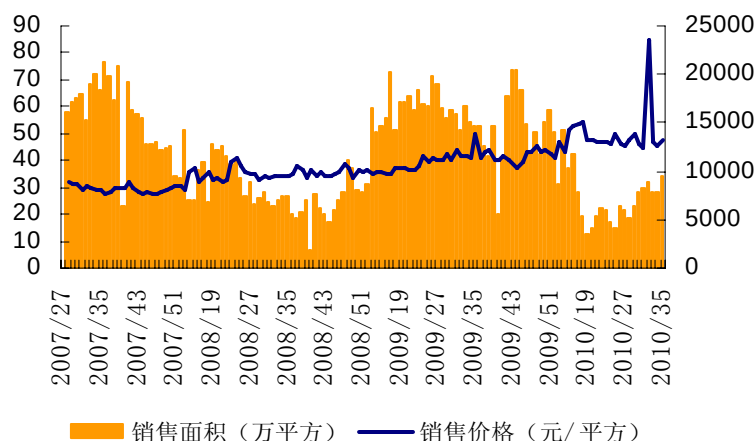
图表

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	5
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: 行业指数、沪深 300 与上证综指周上涨幅度（%）	9
表 3: 行业指数涨跌幅	10

一、上海成交面积大幅上升

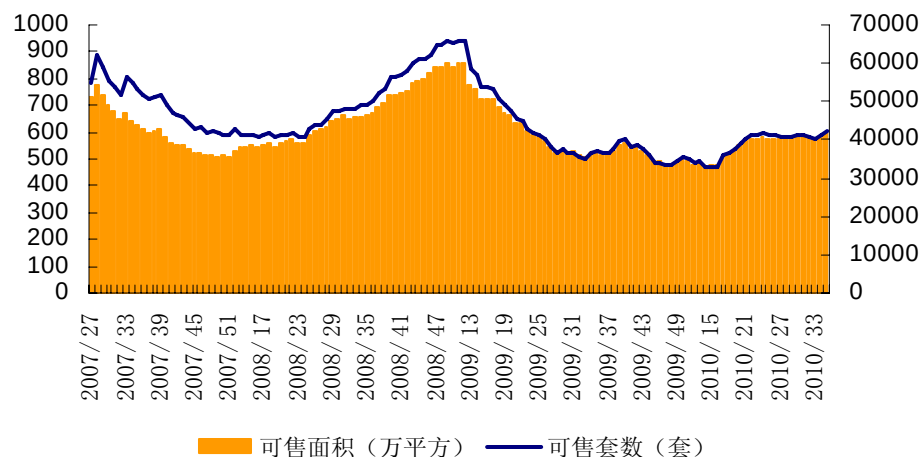
上海本周商品住宅成交 3194 套，成交面积为 34.30 万平方米，环比上涨 22.36%。成交均价 13271 元/平方，环比上升 5.69%。本周上海成交面积持续大幅攀升。08 年全年周平均成交 30 万平方、09 年全年周平均成交 50 万平方，我们认为上海自新政以来，成交面积已经出现较大幅度的反弹，未来上涨的空间依然存在，但是增速将会趋缓。

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



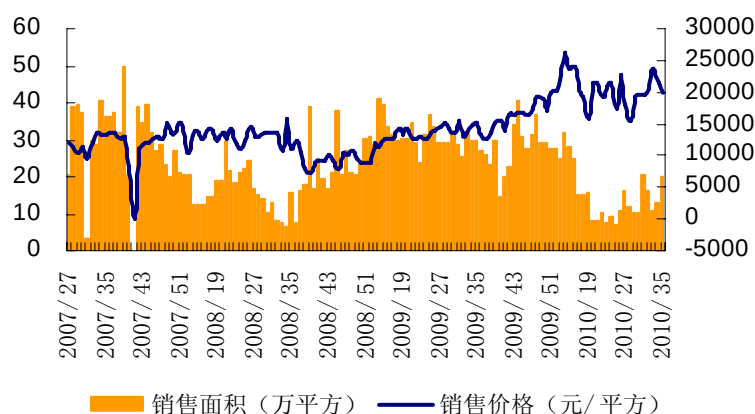
资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

二、北京本周成交面积大幅反弹

北京本周商品住宅（期房加现房）成交 1900 套，成交面积 22.58 万平方米，环比上涨 46.36%。剔除政策性住房后，本周商品住宅（期房加现房）成交 1517 套，成交面积 19.75 万平方米，环比增加 50.15%。成交均价 21595 元/平方，环比上涨 14.48%。

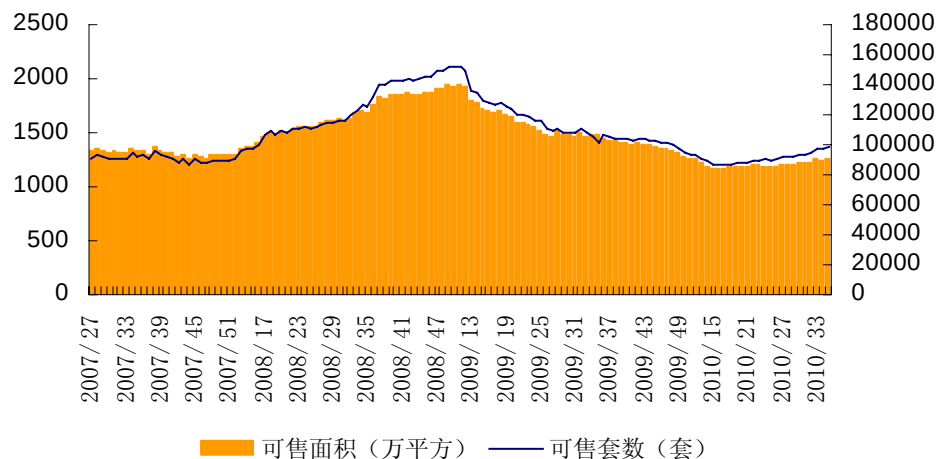
北京市此轮房地产调控最为严厉的区域，成交面积回落幅度最大，如果不出新的调控政策，未来成交面积将会继续上升。

图 3:北京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 4:北京市场可售住房面积与套数

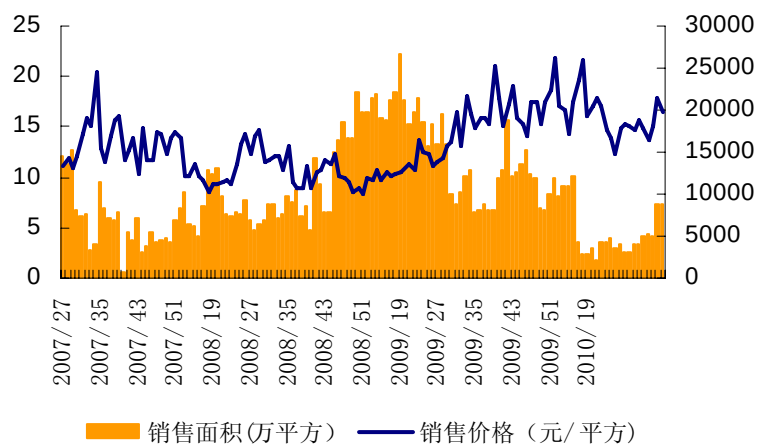


资料来源: 中国指数研究院、国元证券研究中心

三、深圳成交面积震荡

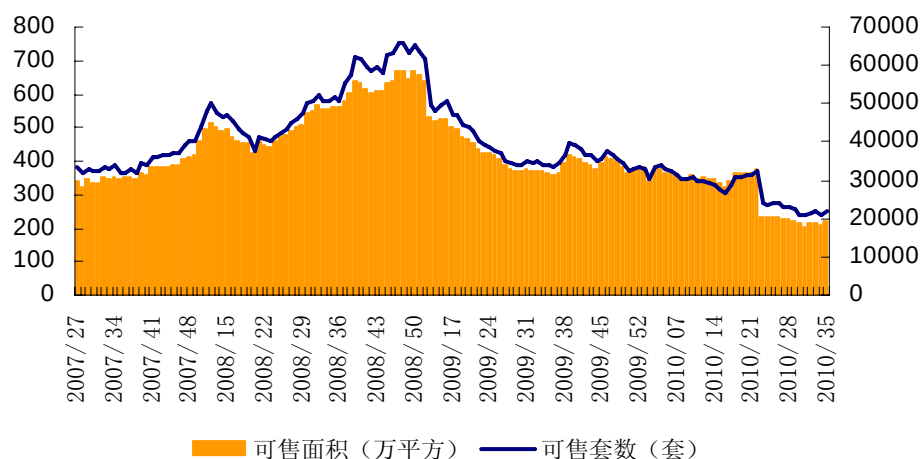
本周商品住宅成交811 套，成交面积为7.32 万平方米，环比下跌0.64%，成交均价 19690 元/平米，环比下跌 7.86%。

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



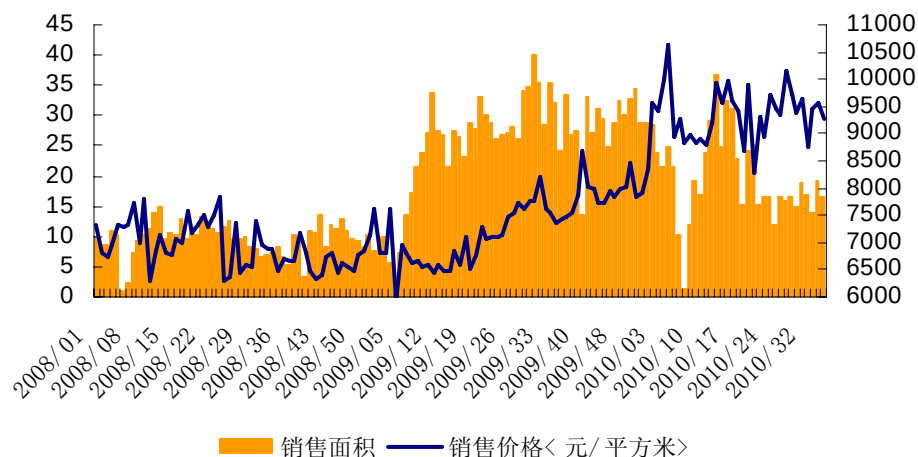
资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

四、二线城市成交面积逐步改善

4.1 天津地区

天津本周天津商品住宅成交1516 套，成交面积16.54 万平方米，环比下跌13.71%，成交均价 9279 元/平方米，环比下跌 3.15%。

图 7:天津商品房住宅成交情况

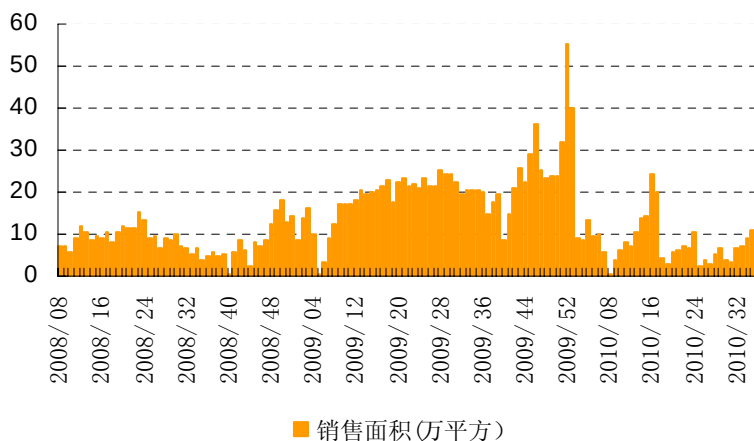


资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

4.2 南京地区

南京本周商品住宅成交 1178 套，成交面积 10.93 万平方米，环比上涨 18.12%。成交均价 14688 元/平方，环比下滑 0.66%。

图 8:南京商品房住宅成交情况

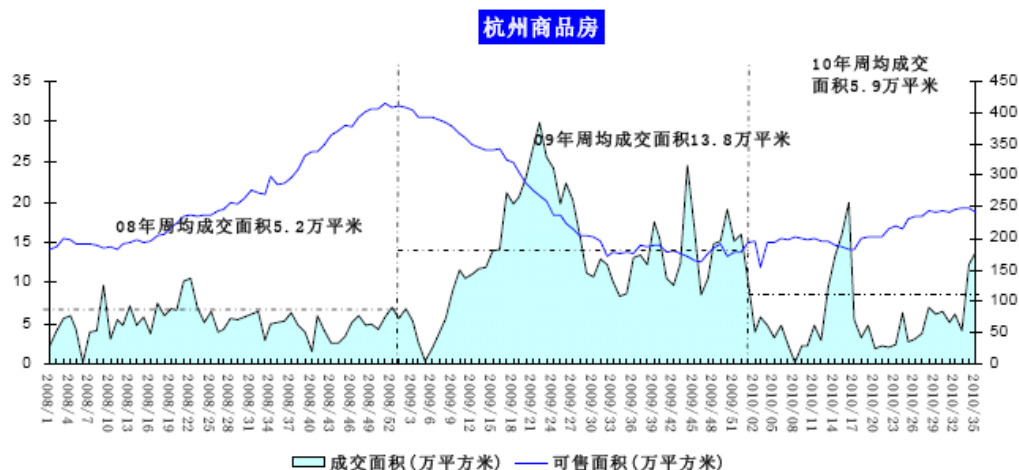


资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

4.3 杭州地区

杭州本周商品房成交1368 套，成交面积13.83 万平方米，环比上涨12.93%，成交均价 18252 元/平米，环比下跌25.90%。

图 9:杭州商品房住宅成交情况

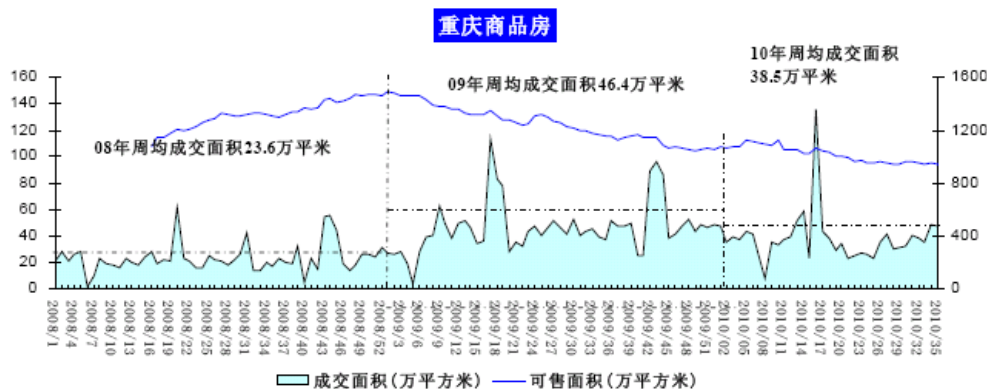


资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

4.4 重庆地区

本周商品房成交4966 套，成交面积为47.41 万平方米，环比下跌2.55%，成交均价 5967 元/平方米，环比下跌 1.06%。

图 10:重庆商品房住宅成交情况

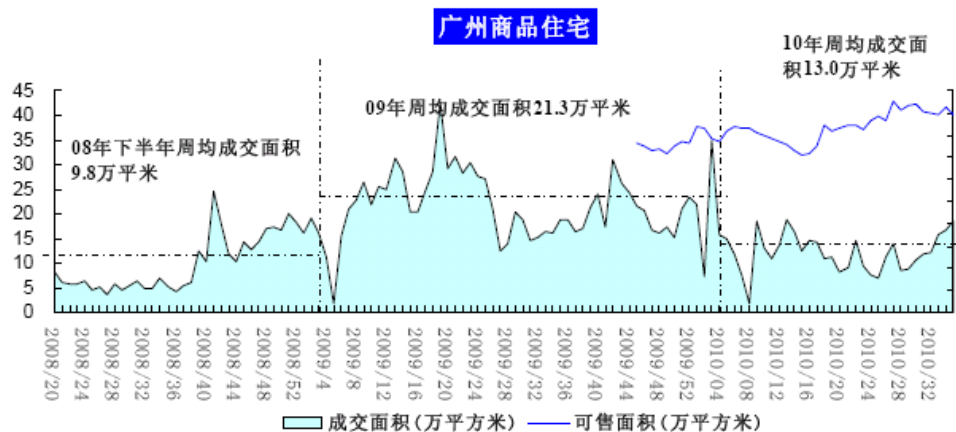


资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

4.5 广州地区

本周商品住宅成交 1688 套，成交面积为 18.58 万平方米，环比上涨 10.89%。成交均价 10537 元/平方米，环比上升 2.54%。

图 11:广州商品房住宅成交情况

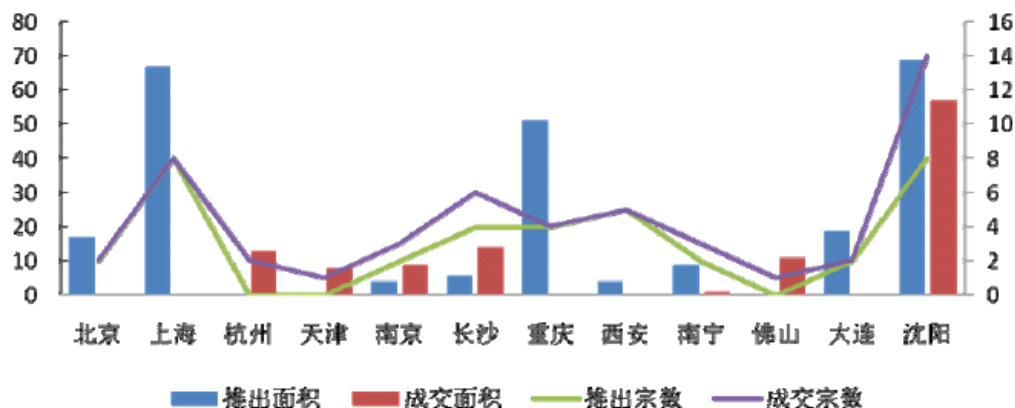


资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

五、土地成交方面

本周监测的20个主要城市住宅用地入市量大幅增加，共推出37宗，较上周增加12宗，推出土地面积达246万平方米，较上周增加一倍；住宅用地成交量持续下滑，共成交14宗，环比下降33.3%。成交土地面积113万平方米，较上周减少4万平方米；住宅用地成交均价继续下跌，为1489元/平方米，环比减少26%。

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)
长春	7	58	1387
沈阳	6	57	1895
湖州	3	9	2129
合肥	3	17	1573
宜昌	2	20	438
长沙	2	14	828
杭州	2	13	2329
唐山	1	16	2862
佛山	1	11	1290
南京	1	9	4078

资料来源：中国指数研究院、国元证券研究中心

六、二级市场表现

表 2: 行业指数、沪深 300 与上证综指周上涨幅度 (%)

日期	上证综合指数	沪深 300	房地产(申万)
2010-04-02	3.21	4.04	5.74
2010-04-09	-0.40	-0.83	-4.18
2010-04-16	-0.48	-0.68	-5.09
2010-04-23	-4.69	-4.96	-10.53
2010-04-30	-3.79	-3.84	-3.60
2010-05-07	-6.35	-7.52	-9.54
2010-05-14	0.31	1.10	1.22
2010-05-21	-4.19	-3.46	-1.18

2010-05-28	2.80	2.94	2.55
2010-06-04	-3.85	-3.72	-2.81
2010-06-11	0.64	0.53	1.16
2010-06-18	-2.21	-2.27	-0.20
2010-06-25	1.58	1.49	2.50
2010-07-02	-6.66	-7.39	-7.04
2010-07-09	3.69	4.46	5.17
2010-07-16	-1.89	-1.17	0.45
2010-07-23	6.10	6.76	6.82
2010-07-30	2.55	2.71	4.66
2010-08-06	0.79	1.00	-1.09
2010-08-13	-1.94	-1.45	1.94
2010-08-20	1.37	1.50	-0.78
2010-08-27	-1.19	-1.37	-2.42

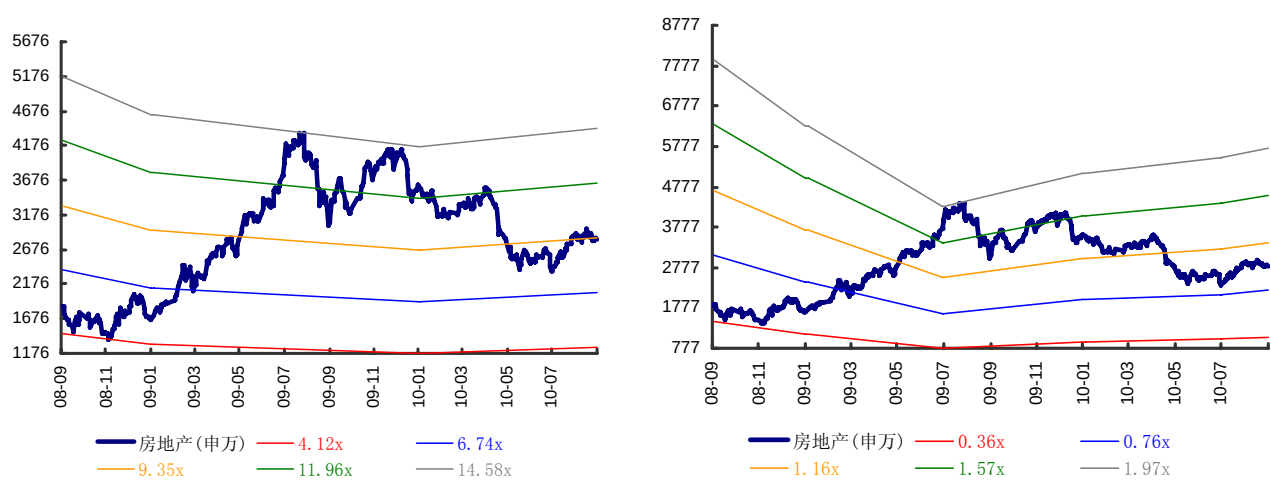
资料来源: WIND、国元证券研究中心

表 3: 行业指数涨跌幅

日期	简称	涨跌幅(%)
2010-08-27	电子元器件(申万)	3.43
2010-08-27	餐饮旅游(申万)	3.14
2010-08-27	商业贸易(申万)	3.13
2010-08-31	综合(申万)	2.75
2010-08-27	医药生物(申万)	2.60
2010-08-27	农林牧渔(申万)	2.38
2010-08-27	建筑建材(申万)	2.36
2010-08-27	纺织服装(申万)	1.62
2010-08-27	食品饮料(申万)	1.53
2010-08-27	家用电器(申万)	1.48
2010-08-27	信息设备(申万)	1.08
2010-08-27	轻工制造(申万)	0.38
2010-08-27	机械设备(申万)	0.27
2010-08-27	交运设备(申万)	0.11
2010-08-27	交通运输(申万)	-0.03
2010-08-27	信息服务(申万)	-0.10
2010-08-27	公用事业(申万)	-0.87
2010-08-27	黑色金属(申万)	-0.94
2010-08-27	有色金属(申万)	-0.98
2010-08-27	化工(申万)	-1.23
2010-08-27	采掘(申万)	-2.25
2010-08-27	房地产(申万)	-2.42
2010-08-27	金融服务(申万)	-2.85

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

国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 ±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