

吴剑雄

执业证书编号: S0730209100118

021-50588666-8033

wujx@ccnew.com

## 部分城市楼市成交量恢复到调控前

## 重点城市房地产市场 2010 第 37 周周报

### 研究报告—周报

### 同步大市（维持）

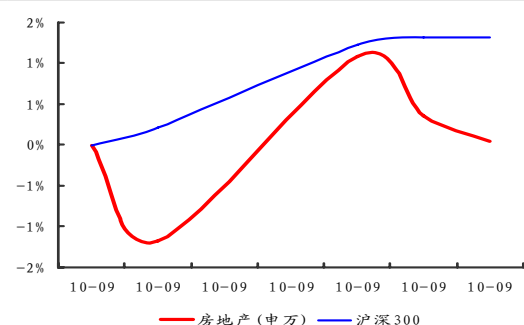
发布日期: 2010 年 9 月 15 日

#### 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    | 11.62  | 增持 |
| 万科 A | 0.48    | 0.62    | 13.39  | 增持 |
| 大连友谊 | 0.98    | 1.05    | 12.03  | 增持 |
| 苏宁环球 | 0.42    | 0.83    | 10.36  | 增持 |
| 金融街  | 0.53    | 0.64    | 10.66  | 增持 |
| 金地集团 | 0.40    | 0.52    | 12.25  | 观望 |
| 华业地产 | 0.18    | 0.48    | 13.85  | 增持 |

注: 股价为 2010 年 9 月 14 收盘价

#### 房地产行业相对沪深 300 指数表现



#### 相关研究

- 20100902 房地产市场第 35 周周报... 9 月 1 日
- 20100871 房地产市场第 33 周周报... 8 月 19 日
- 20100841 房地产市场第 32 周周报... 8 月 11 日
- 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

联系人: 马嵌琦

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:

由于上周全国主要城市成交量大幅增加而造成的高基数, 本周成交量环比增速有所减缓, 但是成交依然十分活跃, 而且多个城市的周成交量都创了“新国十条”后的成交量新高, 成交量也恢复到了调控前的水平。本周房价涨跌互现, 由于大多数企业都要抢在“金九银十”大量推盘, “以价换量”将是大部分企业首选的销售策略, 因此价格并没有随着销售的升温而上涨。

##### ● 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 7.36%。其中, 北京和大连市场成交量环比分别增加 10.27%和 89.30%, 天津和青岛市场成交量分别环比减少 18.81%和 29.11%。

**长三角:** 本周长三角 5 城市周成交量环比平均减少 2.50%。其中杭州、南京和苏州的市场周成交量环比分别增加 13.35%、19.74%和 6.86%, 上海和无锡周成交量环比分别减少 5.46%和 29.36%。

**珠三角:** 本周珠三角 3 城市周成交量环比平均增加 23.37%。其中, 深圳和广州周成交量环比分别增加 21.80%和 36.40%, 东莞周成交量环比减少 7.37%。

**中部:** 本周该区域 2 城市周成交量环比平均增加 11.82%。其中, 武汉和长沙商品房周成交量环比分别增加 6.21% 和 17.61%。

**西部:** 本周西部区域 3 个城市成交环比平均减少 6.75%。其中, 成都和贵阳市场周成交量分别环比增加 3.81%和 7.44%, 重庆市场周成交量环比减少 13.63%。

**其他:** 其他区域 2 个城市周成交量环比平均增加 14.81%。其中, 厦门住宅周成交量环比增加 44.86%, 厦门住宅周成交量环比减少 12.01%。

● **本周投资策略:** 当前市场成交量的良好表现对地产板块形成了实质性的业绩支撑, 但是由于当前市场担心政策调控的恐慌情绪浓厚, 而新闻舆论不停地有利空传言袭击, 房地产板块难有整体性的投资机会。由于地产板块已经经历较长时间调控, 估值也难以再有大下调, 因此, 我们认为近期或有反弹的投资机会。

● **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. 本周房地产板块投资策略 ..... | 4  |
| 2. 本周房地产成交市场综述 ..... | 4  |
| 2.1 本周成交量回顾综述 .....  | 4  |
| 2.2 主要区域成交量简述 .....  | 5  |
| 3. 分区域市场 .....       | 6  |
| 3.1 环渤海湾 .....       | 6  |
| 3.2 长三角 .....        | 8  |
| 3.3 珠三角 .....        | 11 |
| 3.4 中部地区 .....       | 12 |
| 3.5 西部地区 .....       | 13 |
| 3.6 其他区域 .....       | 15 |

## 图目录

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

## 表目录

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| 表 1: 第 37 周 (9 月 06 日-9 月 12 日) 成交环比增幅排名表 .....       | 4 |
| 表 2: 第 37 周 (9 月 06 日-9 月 12 日) 19 个城市成交环比区间统计表 ..... | 5 |
| 表 3: 第 37 周 (9 月 06 日-9 月 12 日) 各主要城市成交一览表 .....      | 6 |

## 1. 本周房地产板块投资策略

当前市场成交量的良好表现对地产板块形成了实质性的业绩支撑，但是由于当前市场担心政策调控的恐慌情绪浓厚，而新闻舆论不停地有利空传言袭击，房地产板块难有整体性的投资机会。由于地产板块已经经历较长时间调控，估值也难以再有大下调，因此，我们认为近期或有反弹的投资机会。

本周我们建议投资者关注万科。由于公司在全国布局，全国性的市场成交升温对公司销售非常有利，而且，由于公司在资金等各个方面十分稳健，即使有新的调控政策出台，公司对调控的承受能力总体要强于市场大多企业。预测公司 2010-2011 年每股收益分别为 0.62 元和 0.80 元，对应的市盈率分别为 13.39 倍和 10.38 倍。

## 2. 本周房地产成交市场综述

### 2.1 本周成交量回顾综述

本周是“金九银十”销售旺季的第二周，由于上周全国主要城市成交量大幅增加而造成的高基数，本周成交量环比增速有所减缓，但是成交依然十分活跃，而且多个城市的周成交量都创了“新国十条”后的成交量新高，成交量也恢复到了调控前的水平。另外，就可以监测到价格数据的城市而言，本周房价涨跌互现，由于大多数企业都要抢在“金九银十”大量推盘，“以价换量”将是大部分企业首选的销售策略，因此价格并没有随着销售的升温而上涨。

从城市成交增减分布来看，63.16%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 47.37%，成交量环比增幅在 30-60%之间的占比为 10.53%。与此同时，有 36.84%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大连、厦门和广州，而本周成交量环比涨幅居后三位的城市分别是无锡、青岛和天津。

表 1: 第 37 周 (9 月 06 日-9 月 12 日) 成交环比增幅排名表

| 增幅前 3 名 |             |        |                 |        | 跌幅前 3 名 |             |         |                 |         |
|---------|-------------|--------|-----------------|--------|---------|-------------|---------|-----------------|---------|
| 序       | 本周环比增幅前 3 名 |        | 连续 4 周环比增幅前 3 名 |        | 序       | 本周环比增幅后 3 名 |         | 连续 4 周环比增幅后 3 名 |         |
| 号       | 城市          | 增幅     | 城市              | 增幅     | 号       | 城市          | 跌幅      | 城市              | 跌幅      |
| 1       | 大连          | 89.30% | 北京              | 23.94% | 1       | 无锡          | -29.36% | 厦门              | -10.12% |
| 2       | 厦门          | 44.86% | 杭州              | 19.92% | 2       | 青岛          | -29.11% | 无锡              | 2.57%   |
| 3       | 广州          | 36.40% | 深圳              | 19.30% | 3       | 天津          | -18.81% | 苏州              | 4.41%   |

资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

表 2: 第 37 周 (9 月 06 日-9 月 12 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 $\geq 100\%$            | 0      | 0.00%  |
| 2 | $60\% \leq$ 环比增幅 $< 100\%$   | 1      | 5.26%  |
| 3 | $30\% \leq$ 环比增幅 $< 60\%$    | 2      | 10.53% |
| 4 | $0\% \leq$ 环比增幅 $< 30\%$     | 9      | 47.37% |
| 5 | $-30\% \leq$ 环比增幅 $< 0\%$    | 7      | 36.84% |
| 6 | $-60\% \leq$ 环比增幅 $< -30\%$  | 0      | 0.00%  |
| 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 7.36%。其中, 北京和大连市场成交量环比分别增加 10.27%和 89.30%, 天津和青岛市场成交量分别环比减少 18.81%和 29.11%。

**长三角:** 本周长三角 5 城市周成交量环比平均减少 2.50%。其中杭州、南京和苏州的市场周成交量环比分别增加 13.35%、19.74%和 6.86%, 上海和无锡周成交量环比分别减少 5.46%和 29.36%。

**珠三角:** 本周珠三角 3 城市周成交量环比平均增加 23.37%。其中, 深圳和广州周成交量环比分别增加 21.80%和 36.40%, 东莞周成交量环比减少 7.37%。

**中部:** 本周该区域 2 城市周成交量环比平均增加 11.82%。其中, 武汉和长沙商品房周成交量环比分别增加 6.21% 和 17.61%。

**西部:** 本周西部区域 3 个城市成交环比平均减少 6.75%。其中, 成都和贵阳市场周成交量分别环比增加 3.81%和 7.44%, 重庆市场周成交量环比减少 13.63%。

**其他:** 其他区域 2 个城市周成交量环比平均增加 14.81%。其中, 厦门住宅周成交量环比增加 44.86%, 厦门住宅周成交量环比减少 12.01%。

表 3: 第 37 周 (9 月 06 日-9 月 12 日) 各主要城市成交一览表 (单位: 套、万平方米、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 | 96774 | 1243.21 | 19.75   | 24.53  | 27.05  | 10.27%   | 21.12        | 23.94%     | 18161 | -9.02%  |
|     | 天津 | -     | -       | 16.54   | 21.18  | 17.20  | -18.81%  | 18.52        | 4.70%      | 9002  | -3.85%  |
|     | 大连 | -     | -       | 4.61    | 3.88   | 7.35   | 89.30%   | 5.44         | 12.88%     | -     | -       |
|     | 青岛 | 56533 | 573.26  | 23.91   | 25.96  | 18.40  | -29.11%  | 20.15        | 9.78%      | -     | -       |
|     | 平均 |       |         | 16.20   | 18.89  | 17.50  | -7.36%   |              |            |       |         |
| 长三角 | 上海 | 42583 | 611.89  | 34.30   | 37.52  | 35.47  | -5.46%   | 33.83        | 5.77%      | -     | -       |
|     | 杭州 | 17241 | 252.22  | 13.83   | 10.81  | 12.26  | 13.35%   | 12.28        | 19.92%     | 24810 | 28.04%  |
|     | 南京 | 29144 | 339.44  | 10.93   | 11.65  | 13.95  | 19.74%   | 11.45        | 17.72%     | -     | -       |
|     | 无锡 | -     | -       | 8.35    | 16.11  | 11.38  | -29.36%  | 11.18        | 2.57%      | 8440  | 5.55%   |
|     | 苏州 | 21252 | 293.82  | 11.30   | 12.08  | 12.91  | 6.86%    | 11.06        | 4.41%      | 9816  | -17.20% |
|     | 平均 |       |         | 15.74   | 17.63  | 17.19  | -2.50%   |              |            |       |         |
| 珠三角 | 深圳 | 30015 | 343.75  | 7.32    | 7.69   | 9.37   | 21.80%   | 7.94         | 19.30%     | 18838 | -15.16% |
|     | 广州 | -     | -       | 18.58   | 21.16  | 28.87  | 36.40%   | 21.34        | 18.17%     | -     | -       |
|     | 东莞 | 76313 | -       | 7.77    | 8.60   | 7.97   | -7.37%   | 7.99         | 7.07%      | -     | -       |
|     | 平均 |       |         | 11.22   | 12.49  | 15.40  | 23.37%   |              |            |       |         |
| 中部  | 武汉 | -     | 1264.67 | 22.54   | 25.89  | 27.50  | 6.21%    | 27.77        | 7.01%      | 6182  | 1.68%   |
|     | 长沙 | -     | -       | 26.44   | 24.96  | 29.36  | 17.61%   | 25.47        | 11.59%     | 5213  | -2.46%  |
|     | 平均 |       |         | 24.49   | 25.43  | 28.43  | 11.82%   |              |            |       |         |
| 西部  | 重庆 | 91247 | 917.35  | 47.41   | 50.85  | 43.92  | -13.63%  | 47.71        | 4.72%      | 6014  | -7.79%  |
|     | 成都 | -     | -       | 16.42   | 16.18  | 16.79  | 3.81%    | 15.43        | 10.83%     | -     | -       |
|     | 贵阳 | -     | -       | 13.25   | 12.63  | 13.57  | 7.44%    | 13.25        | 10.05%     | -     | -       |
|     | 平均 |       |         | 25.69   | 26.55  | 24.76  | -6.75%   |              |            |       |         |
| 其他  | 福州 | 13021 | 161.03  | 4.64    | 3.87   | 3.41   | -12.01%  | 3.51         | 5.02%      | 13699 | 0.91%   |
|     | 厦门 | 11259 | 146.34  | 2.71    | 3.42   | 4.96   | 44.86%   | 3.49         | -10.12%    | 9278  | -16.73% |
|     | 平均 |       |         | 3.68    | 3.65   | 4.19   | 14.81%   |              |            |       |         |

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

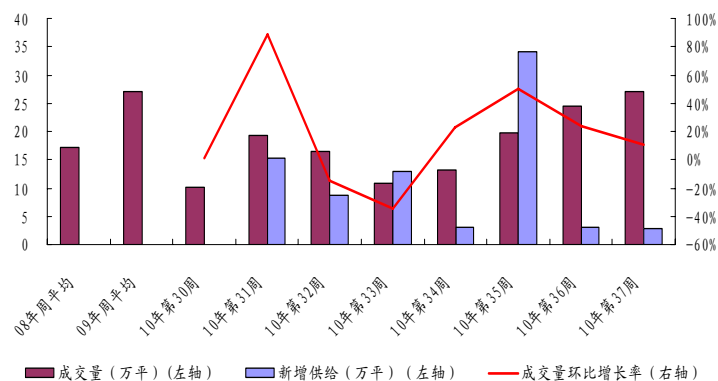
#### 3.1 环渤海湾

##### 北京

本周北京住宅成交 27.05 万平方米, 环比增加 10.27%, 连续四周环比增加, 且周成交量“新国十条”来首次超过去年平均水平。本周住宅新增供应 2.86 万平方米。本周住宅成交均价为 18161 元/平方米, 环比上涨下跌 9.02%。

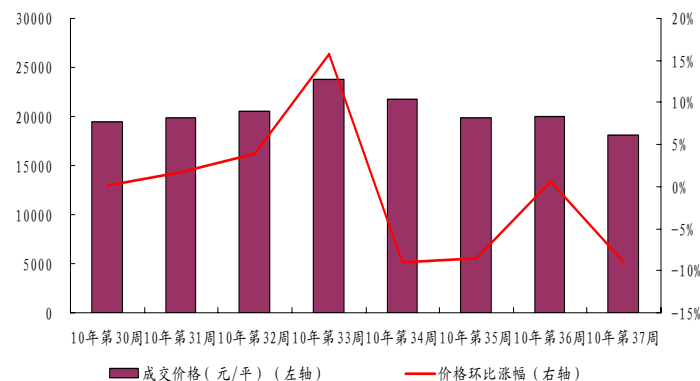
本周可售面积达到 1243.21 万平方米。

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

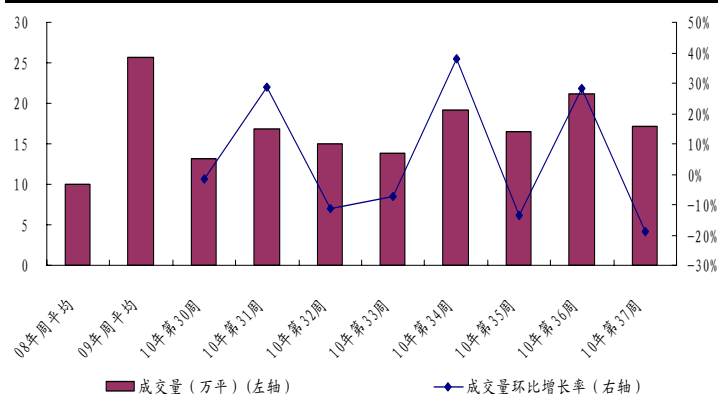


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

## 天津

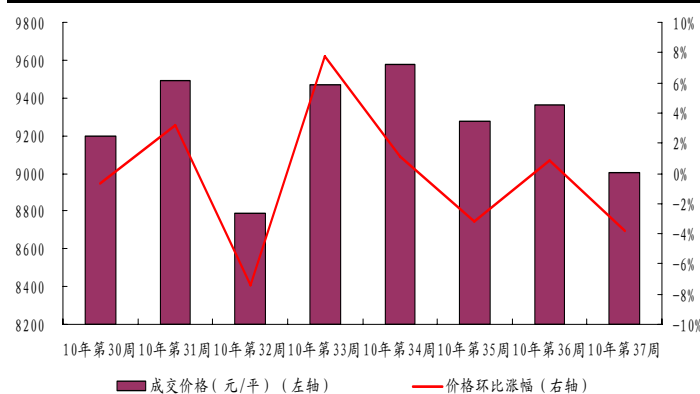
本周天津住宅成交 17.20 万平方米, 环比减少 18.81%。本周住宅成交价格为 9002 元/平方米, 环比下跌 3.85%。

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

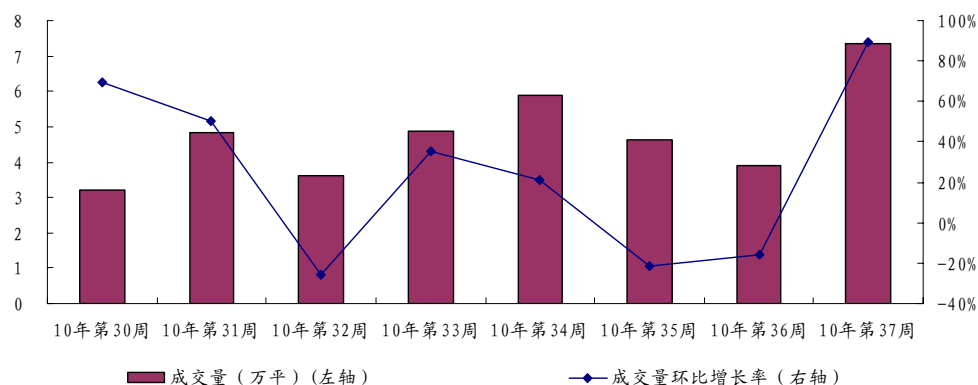


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

## 大连

本周大连住宅成交 7.35 万平方米, 环比大增 89.30%, 周成交量是“新国十条”来的新高。

图 5: 大连住宅成交量和成交量环比走势图

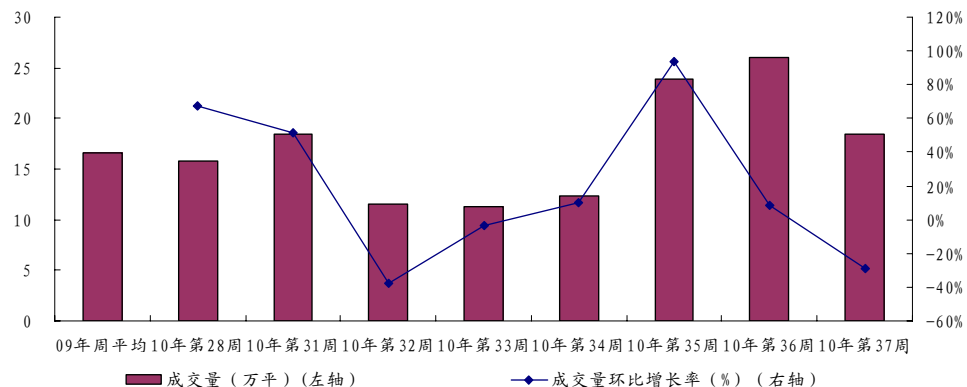


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

## 青岛

本周青岛住宅成交 18.40 万平方米, 尽管环比减少 29.11%, 但仍然处于高位水平。截至本周末, 可售住宅为 573.26 万平方米。

图 6: 青岛住宅成交量和成交量环比走势图



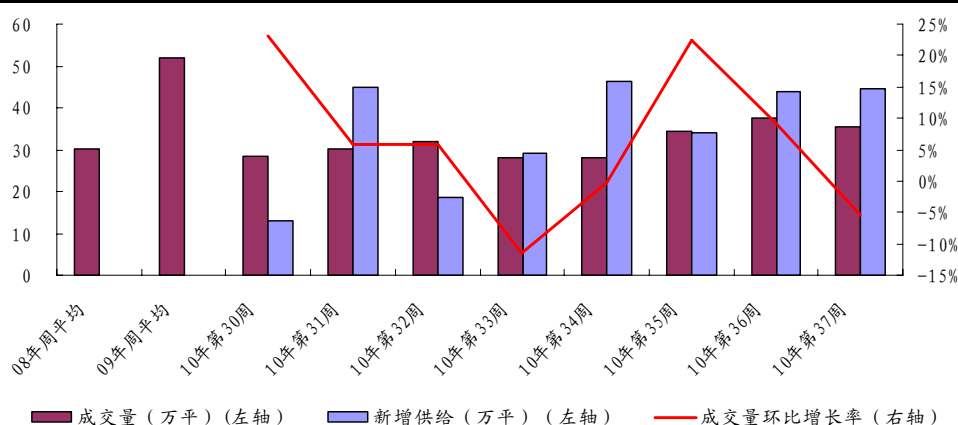
资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

## 3.2 长三角

### 上海

本周上海成交住宅 35.47 万平方米, 环比减少 5.46%, 但仍处于高位水平。本周住宅新增面积为 44.73 万平方米。可售住宅面积 611.89 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

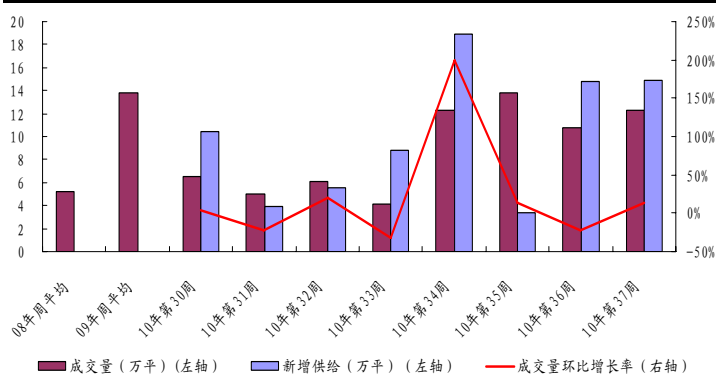


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

## 杭州

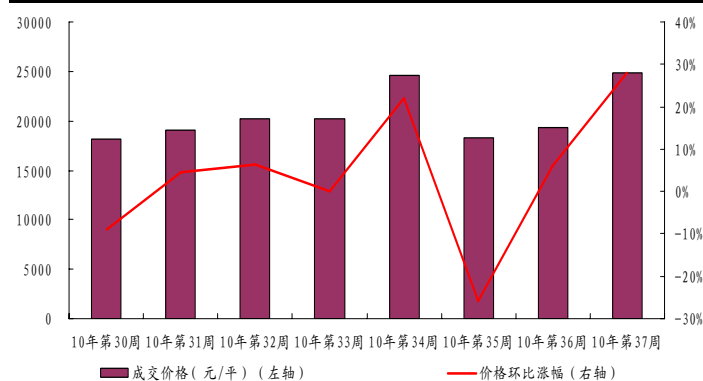
杭州本周住宅成交 12.26 万平方米, 环比增加 13.35%。本周住宅成交价格为 24810 元/平方米, 环比大涨 28.04%, 创近半年来新高。本周新增供应 14.91 万平方米, 可售面积为 252.22 万平方米。

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

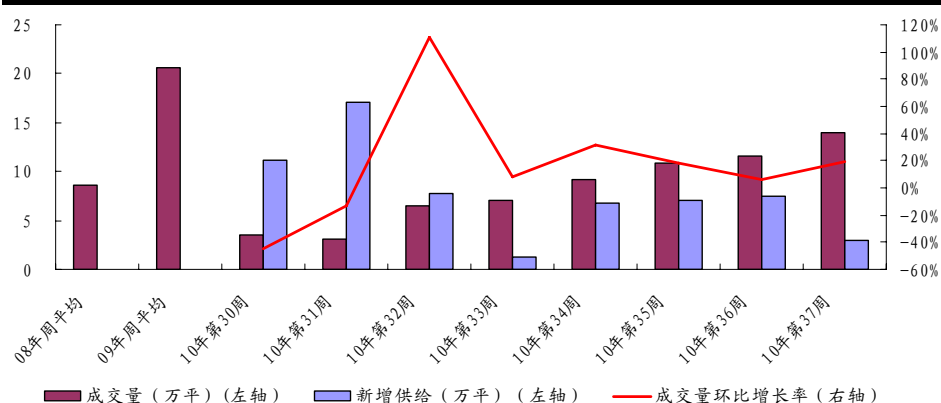


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

## 南京

本周南京成交 13.95 万平方米, 环比增加 19.74%, 连续 6 周环比增加, 周成交量创近 3 个月来新高。新开盘面积为 2.97 万平方米。可售面积为 339.44 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

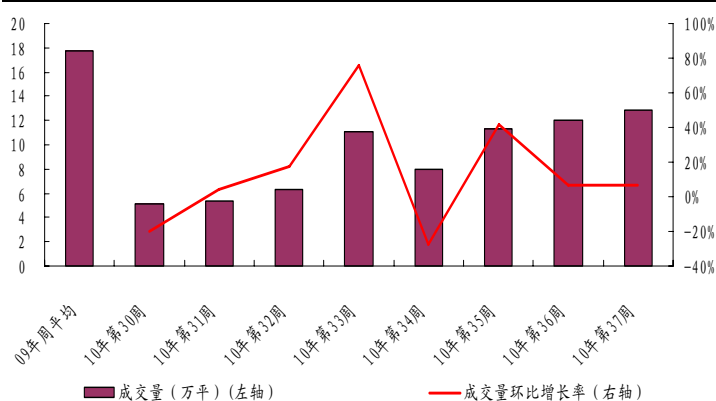


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

### 苏州

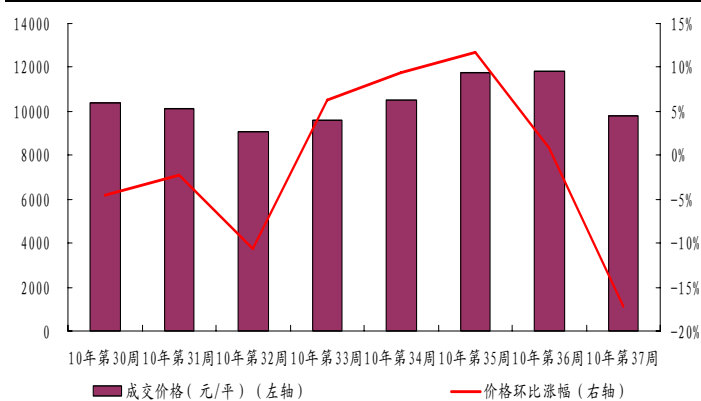
本周苏州成交 12.91 万平方米, 环比增加 6.86%, 周成交量创“新国十条”来新高。成交均价为 9816 元/平方米, 环比下跌 17.20%。可售面积为 293.82 万平方米。

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

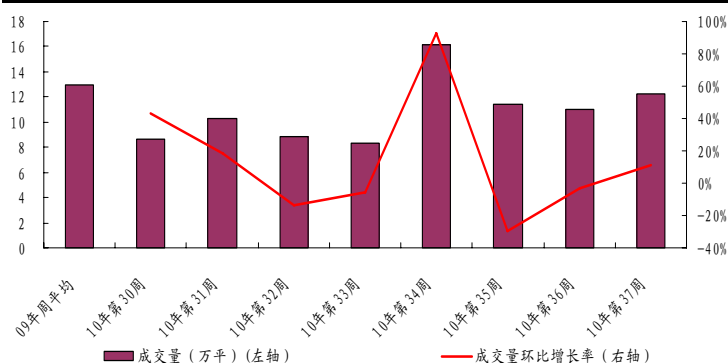


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

### 无锡

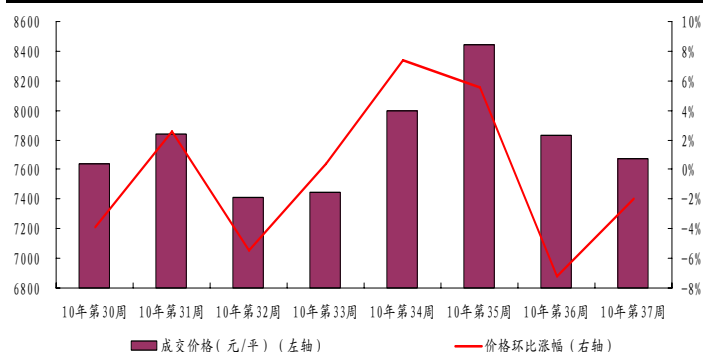
本周无锡住宅成交面积为 12.25 万平方米, 环比增加 11.46%。周成交均价为 7677 元/平方米, 环比下跌 1.97%。

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



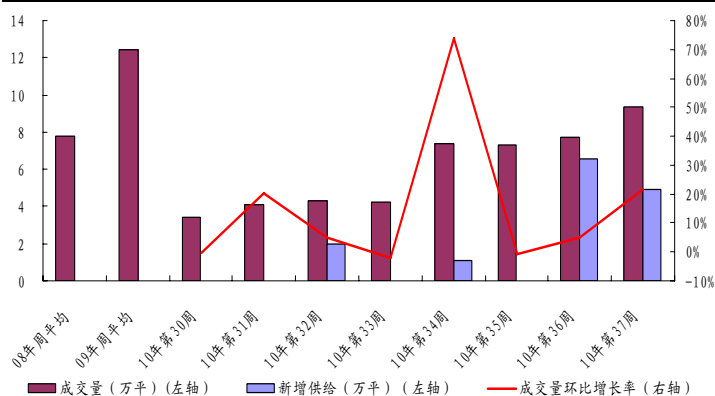
资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

### 3.3 珠三角

#### 深圳

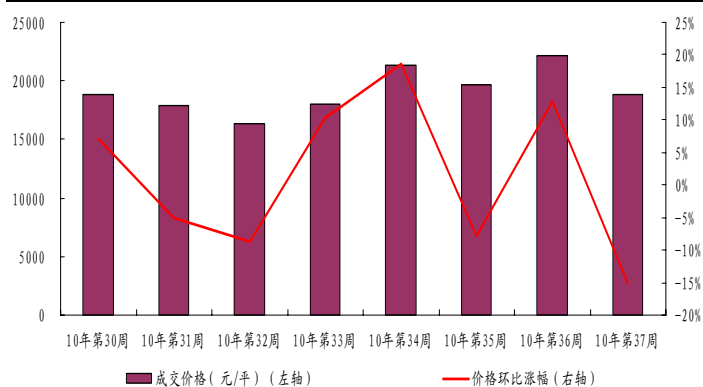
本周深圳住宅成交 9.37 万平方米, 环比增加 21.80%, 周成交量创“新果实套”后新高, 与调控前成交量水平相当。成交均价为 18838 元/平方米, 环比下跌 15.16%, 可售面积为 343.75 万平方米。

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

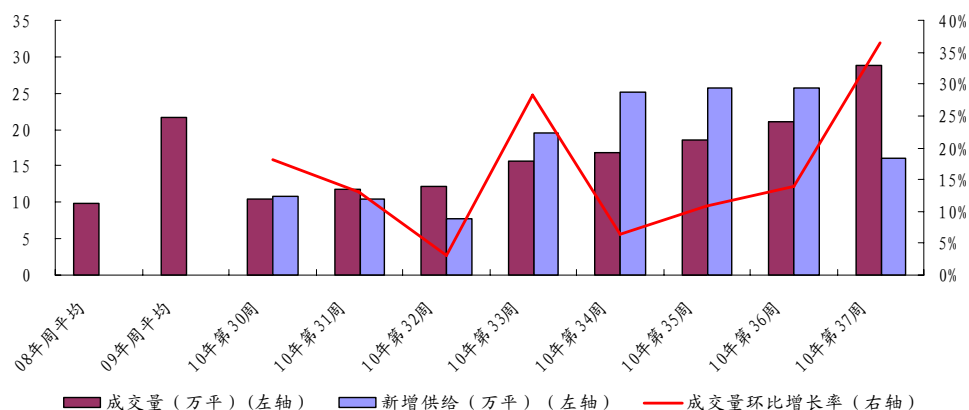


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

#### 广州

本周广州住宅成交面积为 28.87 万平方米, 环比增加 36.40%, 连续 9 周环比增加, 周成交量创近 8 个月来新高, 超过去年同期水平。本周批准上市住宅面积为 16.13 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

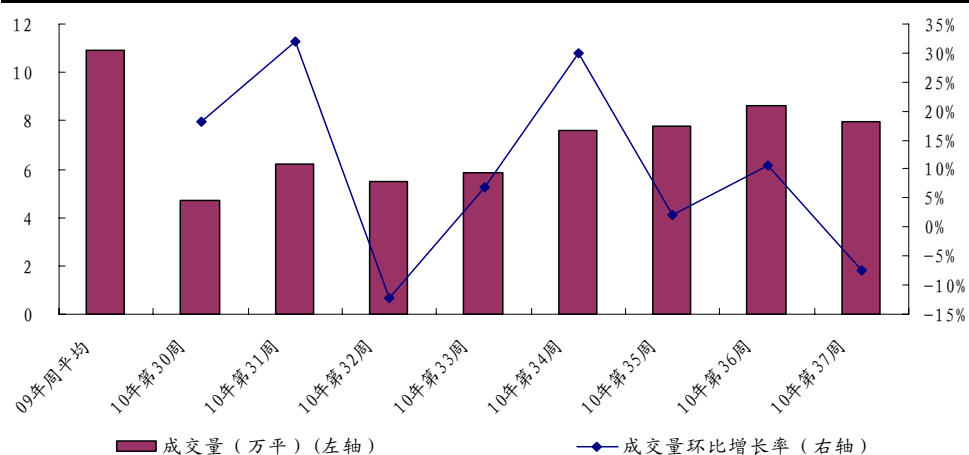


资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

### 东莞

本周东莞住宅成交 7.97 万平方米，环比减少 7.37%。

18: 东莞住宅周成交量和成交量环比走势图



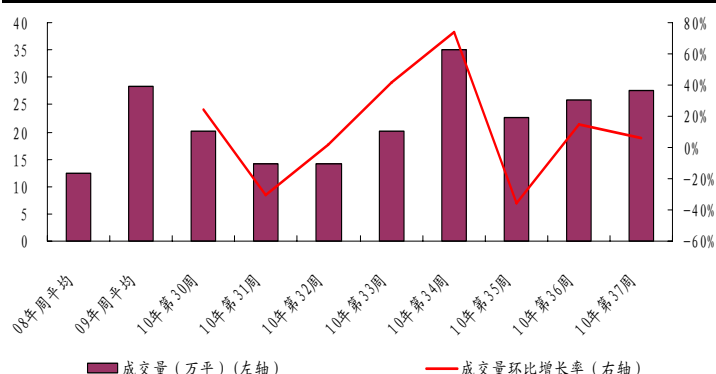
资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

## 3.4 中部地区

### 武汉

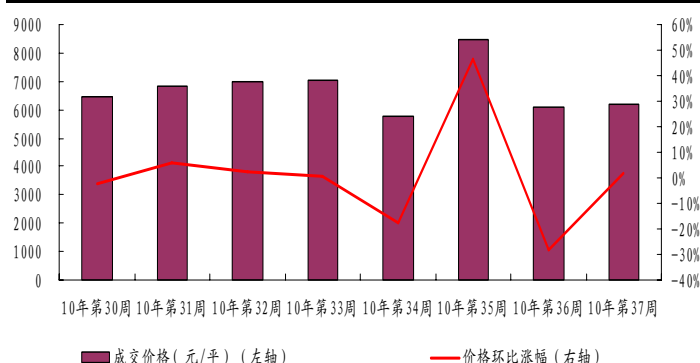
本周武汉成交商品房 27.50 万平方米，环比增加 6.21%。成交均价为 6182 元/平方米，环比上涨 1.68%。

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

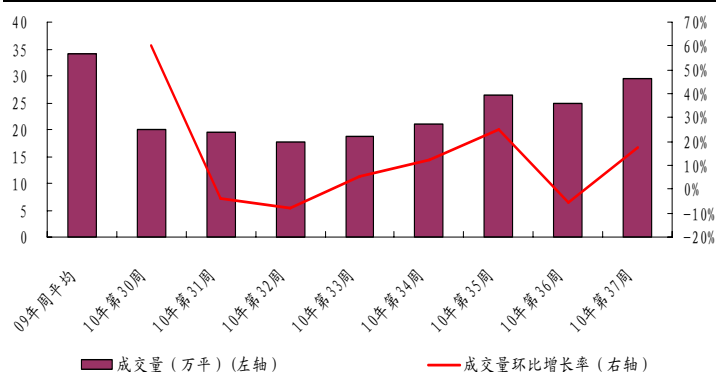


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

## 长沙

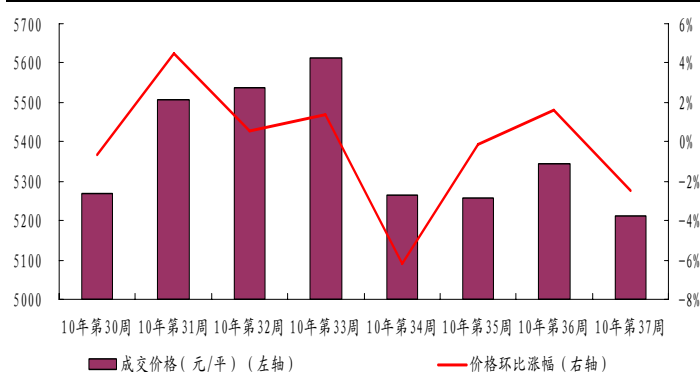
本周长沙住宅成交面积为 29.36 万平方米, 周成交量创近 3 个月新高, 环比增加 17.61%。本周住宅成交均价为 5213 元/平方米, 环比微跌 2.46%。

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



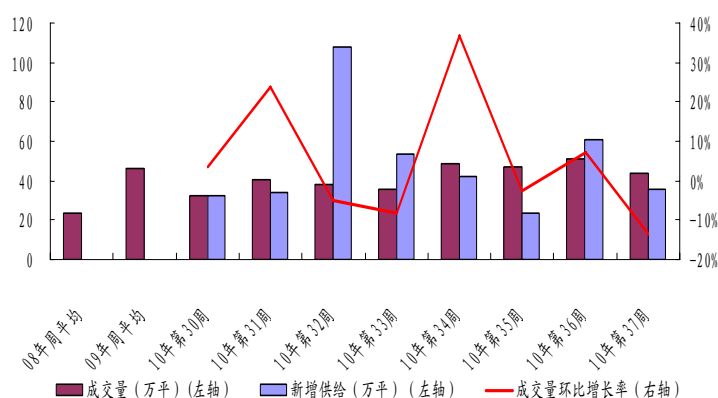
资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

## 3.5 西部地区

### 重庆

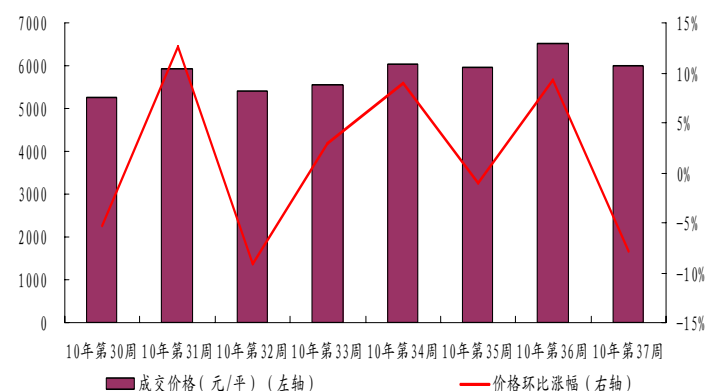
本周重庆商品房共成交 43.92 万平方米, 环比减少 13.63%。新批准商品房面积为 35.61 万平方米。本周商品房成交均价为 6014 元/平方米, 环比下跌 7.79%。本周可售商品房面积为 917.35 万平方米。

图 23: 重庆商品房成交量和成交量环比走势



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

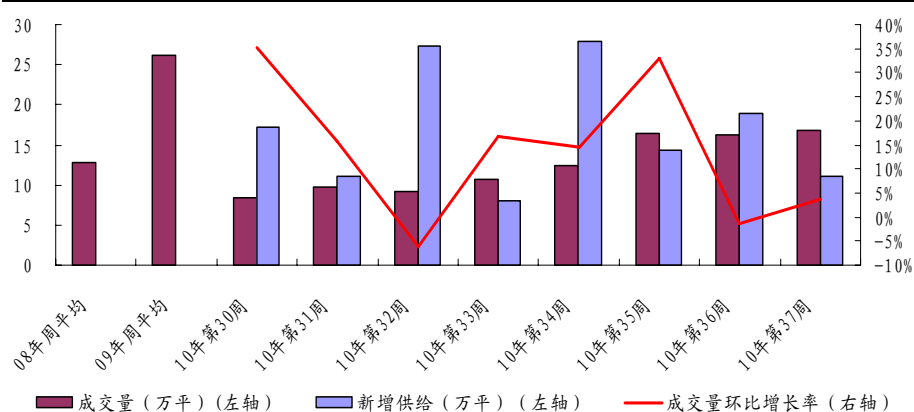


资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

## 成都

本周成都主城区商品住宅成交 16.79 万平方米，环比增加 3.81%。

图 25: 成都住宅成交量和成交量环比走势

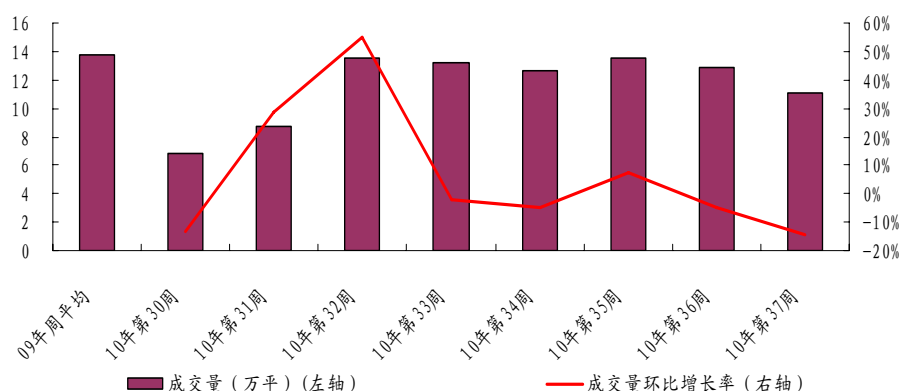


资料来源：中原证券股份有限公司，中国指数研究院

## 贵阳

本周贵阳住宅成交面积为 11.07 万平方米，环比减少 14.25%。

图 26: 贵阳住宅成交量和成交量环比走势图



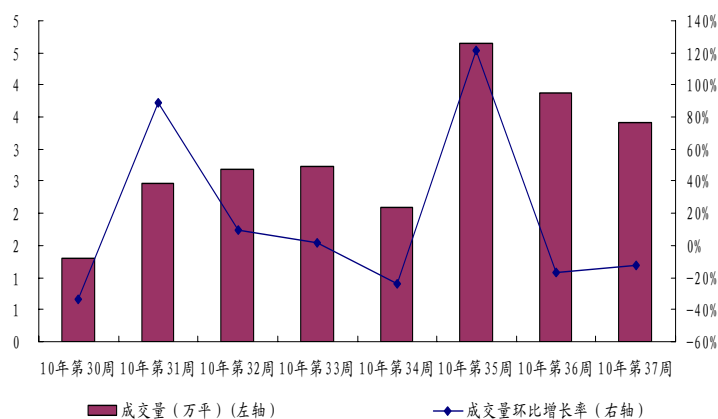
资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

### 3.6 其他区域

#### 福州

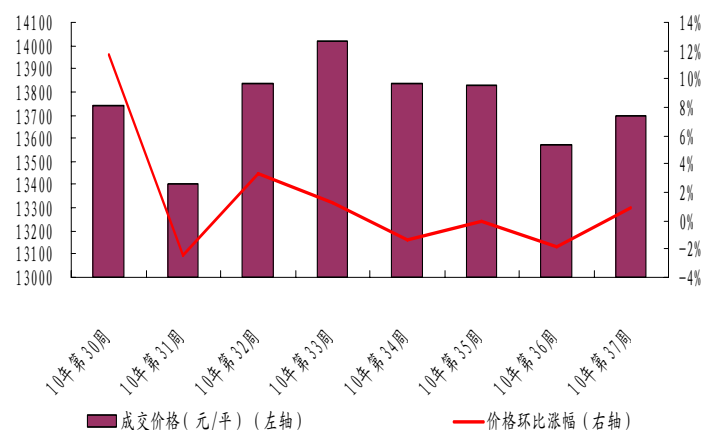
本周福州住宅成交 3.41 万平方米, 环比减少 12.01%。本周住宅成交均价为 13699 元/平方米, 环比微涨 0.91%。

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

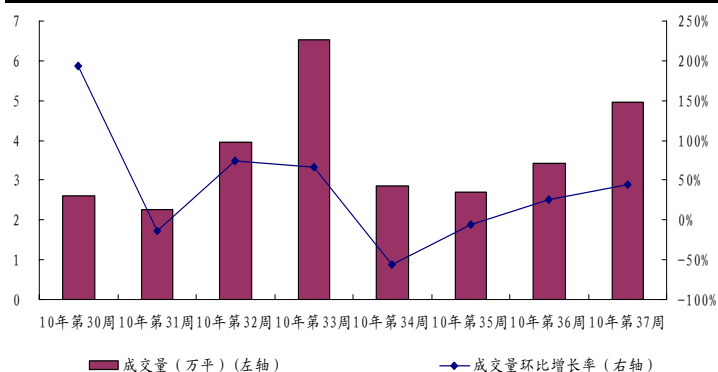


资料来源: 中原证券股份有限公司, 中国指数研究院

#### 厦门

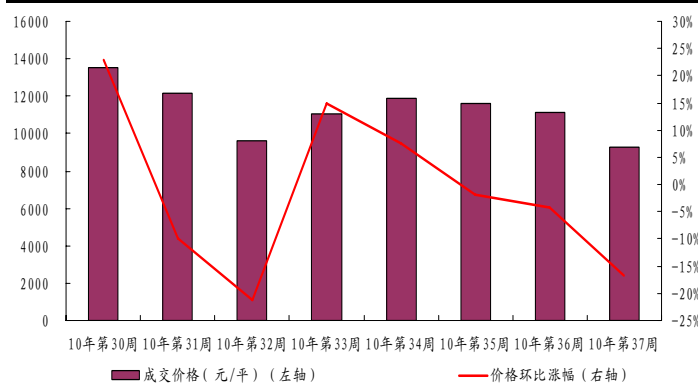
本周厦门住宅成交 4.96 万平方米, 环比增加 44.86%。本周住宅成交均价为 9278 元/平方米, 环比下跌 16.73%。

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<br>2Q10 | 收盘价   | 市盈率   |       |       | 市净率<br>2Q10 | 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 | 3.62          | 8.30  | 17.29 | 13.39 | 10.38 | 2.29        | 增持   | 增持   |
| 保利地产  | 0.49   | 0.77 | 0.98 | 1.13 | 5.76          | 11.39 | 14.81 | 11.62 | 10.09 | 1.98        | 增持   | 增持   |
| 苏宁环球  | 0.37   | 0.42 | 0.83 | 1.20 | 1.81          | 8.60  | 20.48 | 10.32 | 7.17  | 4.75        | 增持   | 增持   |
| 新潮中宝  | 0.35   | 0.34 | 0.51 | 0.76 | 1.26          | 4.91  | 14.44 | 9.64  | 6.46  | 3.90        | 增持   | 增持   |
| 金地集团  | 0.19   | 0.40 | 0.52 | 0.68 | 3.59          | 6.37  | 16.04 | 12.25 | 9.37  | 1.77        | 增持   | 增持   |
| 首开股份  | 0.71   | 0.81 | 1.25 | 1.56 | 8.72          | 15.46 | 19.09 | 12.37 | 9.91  | 1.77        | 增持   | 增持   |
| 福星股份  | 0.55   | 0.48 | 0.75 | 1.05 | 6.22          | 9.42  | 19.71 | 12.56 | 8.97  | 1.51        | 增持   | 增持   |
| 张江高科  | 0.38   | 0.46 | 0.64 | 0.82 | 3.66          | 9.60  | 20.87 | 15.07 | 11.71 | 2.62        | 中性   | 中性   |
| 滨江集团  | 0.61   | 0.55 | 0.78 | 1.15 | 2.65          | 10.64 | 19.35 | 13.64 | 9.25  | 4.02        | 中性   | 中性   |
| 中华企业  | 0.43   | 0.59 | 0.65 | 0.75 | 2.68          | 7.18  | 12.17 | 11.05 | 9.57  | 2.68        | 中性   | 中性   |
| 华发股份  | 0.88   | 0.83 | 1.10 | 1.50 | 6.49          | 10.97 | 13.22 | 9.97  | 7.31  | 1.69        | 中性   | 中性   |
| 荣盛发展  | 0.46   | 0.68 | 1.00 | 1.28 | 2.86          | 10.70 | 15.74 | 10.70 | 8.36  | 3.74        | 中性   | 增持   |
| 中南建设  | 0.09   | 0.72 | 1.15 | 1.50 | 3.81          | 9.45  | 13.13 | 8.22  | 6.30  | 2.48        | 增持   | 增持   |
| 万通地产  | 1.04   | 0.27 | 0.62 | 0.69 | 2.37          | 6.35  | 23.52 | 10.29 | 9.20  | 2.68        | 中性   | 中性   |
| 北京城建  | 0.43   | 1.15 | 1.30 | 1.58 | 6.08          | 10.31 | 8.97  | 7.93  | 6.53  | 1.70        | 中性   | 中性   |
| 中国宝安  | 0.19   | 0.23 | 0.38 | 0.52 | 2.04          | 12.94 | 56.26 | 34.05 | 24.88 | 6.34        | 增持   | 增持   |
| 金融街   | 0.45   | 0.55 | 0.52 | 0.65 | 6.45          | 6.82  | 12.40 | 13.12 | 10.49 | 1.06        | 增持   | 增持   |
| 华业地产  | 0.15   | 0.18 | 0.48 | 0.65 | 3.37          | 6.65  | 36.94 | 13.85 | 10.23 | 1.97        | 增持   | 增持   |
| 大连友谊  | 0.56   | 0.76 | 1.05 | 1.25 | 4.00          | 12.63 | 16.62 | 12.03 | 10.10 | 3.16        | 增持   | 增持   |
| 招商地产  | 0.72   | 0.96 | 1.28 | 1.65 | 10.00         | 17.45 | 18.18 | 13.63 | 10.58 | 1.75        | 增持   | 增持   |
| 陆家嘴   | 0.47   | 0.61 | 0.72 | 0.83 | 3.58          | 17.55 | 28.77 | 24.38 | 21.14 | 4.90        | 增持   | 增持   |
| 华侨城 A | 0.34   | 0.58 | 0.68 | 0.85 | 3.70          | 12.74 | 21.97 | 18.74 | 14.99 | 3.44        | 增持   | 增持   |
| 凤凰股份  | (0.46) | 0.69 | 0.24 | 0.54 | 1.64          | 6.78  | 9.83  | 28.25 | 12.56 | 4.13        | 增持   | 增持   |
| 平均    | 0.42   | 0.59 | 0.78 | 1.02 | 4.19          |       | 20.00 | 13.58 | 10.59 | 2.83        |      |      |

注: 收盘价为 9 月 14 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。