

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（2010/09/19--2010/09/25）

—假日统计量偏少，实际成交火爆

报告要点

■ 行业要闻

- ◆ 国家统计局 9 月 25 日公布了《住宅销售价格统计调查方案》征求意见稿。根据该文件，在 70 个大中城市拟使用按月调查和收集住宅相关基础资料计算价格指数，替代原来由各开发企业自行上报房价的统计方法。对于新建住宅的销售价格、面积、金额等资料将直接采用当地房地产管理部门的网签数据，针对不能取得网签数据的城市将根据统计系统房地产开发统计报表中各个楼盘的分类销售面积和金额数据计算。
- ◆ 住建部和银监会已经组成联合检查组将对北京、上海、广州、深圳、三亚、南京、杭州和厦门这八个城市二套房贷政策的落实执行情况进行检查。这次对于二套房贷的专项检查结果拟定于国庆长假后汇报至国务院。
- ◆ 中秋节三天小长假北京楼市升温。北京市房地产交易管理网数据显示，中秋期间（9 月 22 日-24 日）北京市商品住宅期房、现房累计成交 638 套、67818 平米，与端午节相比分别增加 273.10%、236.23%，广州市场也出现回暖迹象。
- ◆ 住房和城乡建设部有关负责人 9 月 20 日表示，针对保障性安居工程建设的 692 亿元专项补助资金已全部下达。并要求，各地 9 月底必须实现保障房安居工程项目全部开工，年末建成或基本建成的要达到 60%以上。
- ◆ 用益信托工作室最新数据显示，今年 1-8 月，房地产信托发行规模已超过 1047 亿元，和去年房地产信托全年发行规模 449 亿元相比翻了一倍多。其中 8 月发行规模为 221 亿元，发行数量为 50 个。

■ 公司要闻

- ◆ 南国置业全资子公司武汉南国洪广置业发展有限公司于 2010 年 9 月 16 日通过公开招标竞得 P [2010]091 号地块的土地使用权，地块位于武汉市武昌区彭刘杨路以南，紫阳路以北，体育街以东，楚善街以西，规划净用地面积为 17218.4 平方米，用地性质为商服用地，使用年限 40 年。成交价格人民币 12,300 万元。
- ◆ 城投控股发行的 2010 年度第一期短期融资券于 2010 年 9 月 20 日募集资金已经全额到账，期限 365 天，计息方式为付息固定，发行招标日 2010 年 9 月 17 日，发行总额为 17 亿元，票面利率 3.28%。
- ◆ 万通地产以竞买价 47,300 万元获得天津和信发展有限公司 100%股权，其注册资本为人民币 8000 万元。天津和信目前正在开发天津信达广场 2 期项目，该项目位于和平区小白楼地区，用地性质为商业用地，占地面积 9,231 平方米，地上建设面积 64,617 平方米，容积率为 7。
- ◆ 大港股份近期与中节能太阳能科技有限公司就共同出资成立中节能太阳能科技（镇江）有限公司（暂定名）达成一致，即双方以货币资金共同出资人民币 13,000 万元设立合资公司，其中公司出资人民币 1,950 万元，占合资公司 15%的股权，中节能出资人民币 11,050 万元，占合资公司 85%的股权。

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	19.49	-4.45%	39.20	21.18	-45.98%	53	-4.28%	商品住宅
	天津	22.25	12.59%	25.62	16.80	-34.43%	----	----	商品住宅
	济南	327	-25.51%	519	361	-30.43%	----	----	商品住宅(套)
	青岛	14.15	-27.97%	16.63	14.83	-10.84%	35	-1.32%	商品住宅
长三角	上海	39.46	-3.81%	49.90	26.03	-47.83%	16	-0.24%	商品住宅
	南京	10.38	-14.92%	20.56	8.35	-59.39%	36	-6.55%	商品住宅
	杭州	18.29	-8.80%	20.31	10.57	-47.98%	36	0.46%	商品房
	宁波	10.71	84.82%	13.58	6.99	-48.54%	138	-0.37%	商品房
	苏州	19.63	2.89%	18.45	8.49	-53.96%	----	----	商品住宅
珠三角	深圳	11.03	17.71%	12.43	5.25	-57.74%	42	-1.49%	商品房
	广州	25.59	-14.05%	21.41	14.54	-32.10%	29	1.30%	商品住宅
	东莞	9.77	-19.44%	9.09	6.35	-30.17%	----	----	商品住宅
其他地区	重庆	57.50	14.48%	44.32	38.99	-12.02%	----	----	商品房
	昆明	5.49	-41.50%	14.13	9.79	-30.70%	----	----	商品房
	成都	17.24	-3.21%	26.38	12.56	-52.39%	----	----	商品住宅
	长沙	36.14	-5.54%	35.30	27.12	-23.18%	----	----	商品房
	福州	4.22	15.05%	9.17	3.72	-59.40%	----	----	商品住宅
	厦门	2.50	-17.61%	7.84	4.08	-47.97%	50	-2.05%	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	1.42	-9.35%	5.21	6.51	24.86%	----	----	商品住宅
	长春	11.24	-9.05%	15.83	11.20	-29.23%	25	12.14%	商品住宅
	武汉	25.71	-18.73%	27.15	25.36	-6.59%	----	----	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方米。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。

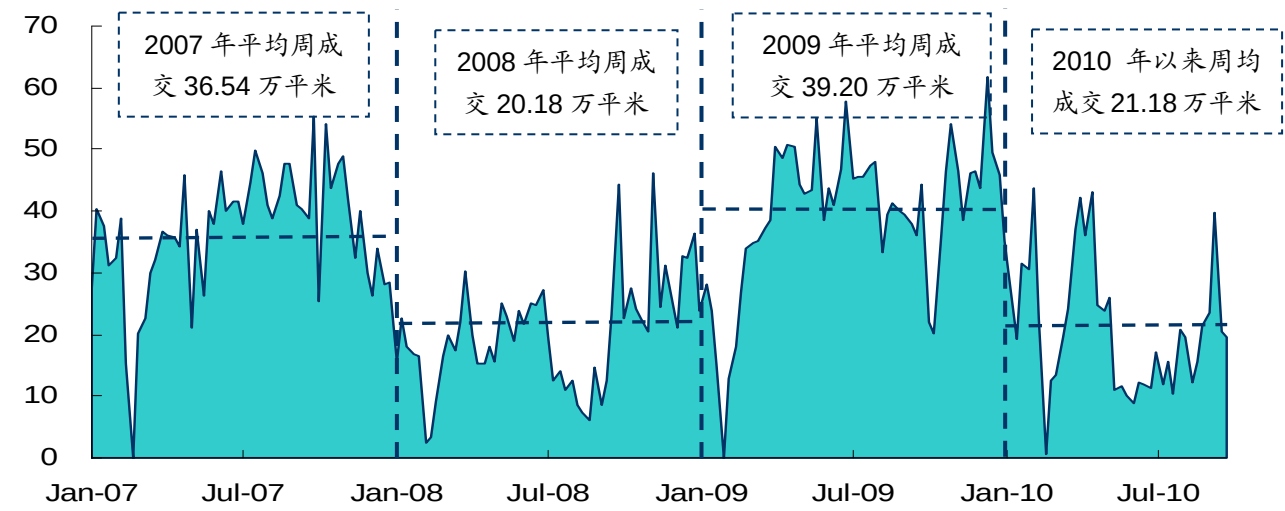
2、天津、广州的数据一般情况下比其他城市滞后一天，备注里面会说明天津、广州周成交的具体时间。

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。

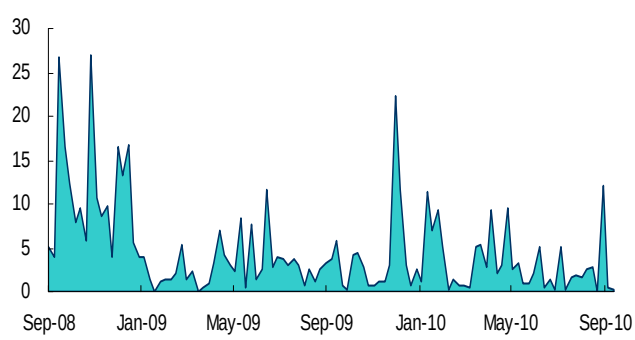
环渤海（北京，天津，青岛，济南）

图 1: 北京一手住宅周成交面积（万平方米）



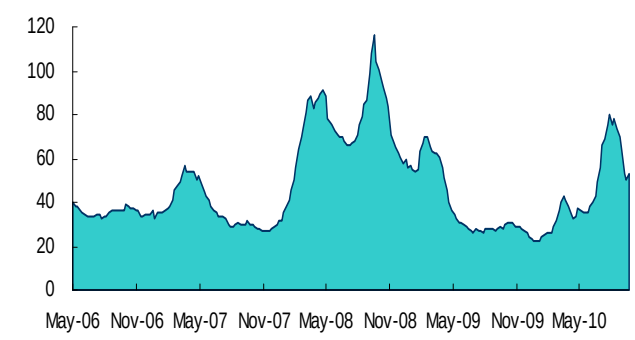
注：一手住宅成交采用的数据为期房住宅签约面积与现房住宅签约面积之和

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 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 3: 北京存量住宅周成交面积（万平方米）

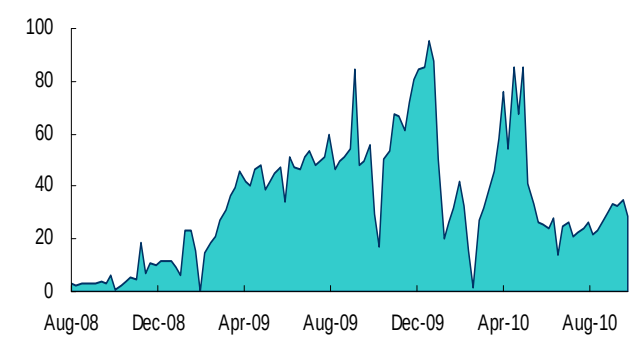


图 5: 北京现房去库存化时间（周）

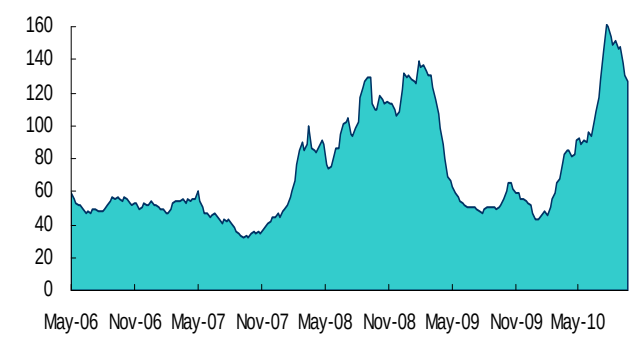
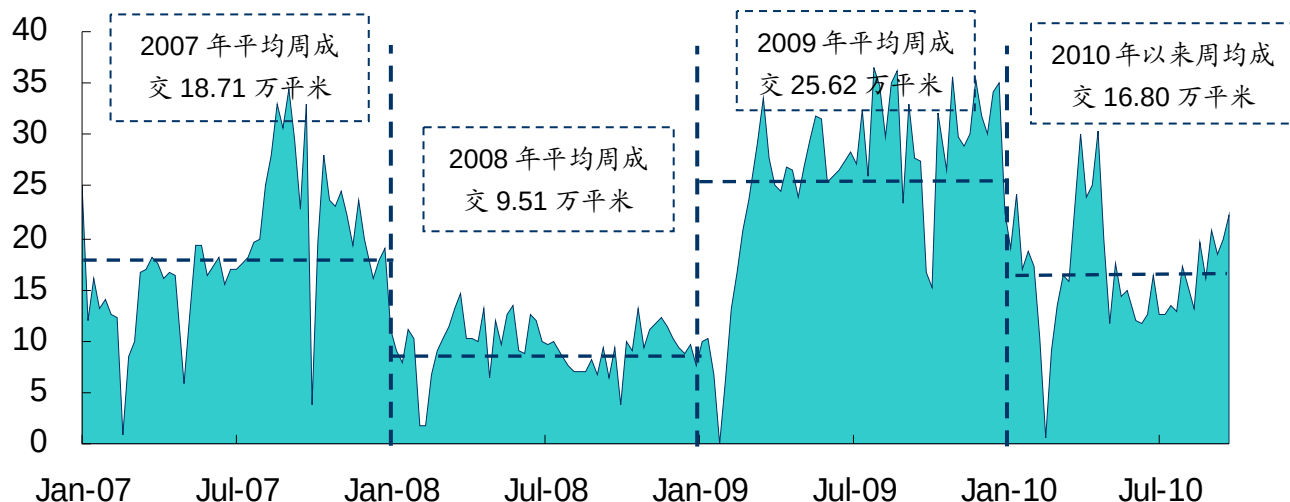


图 6: 天津一手住宅周成交面积 (万平方米)



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)

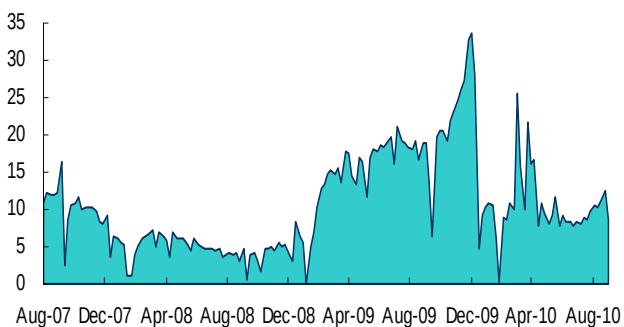
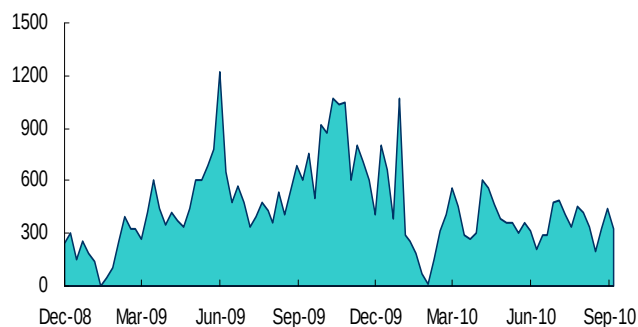


图 8: 济南住宅周成交套数 (套)



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)

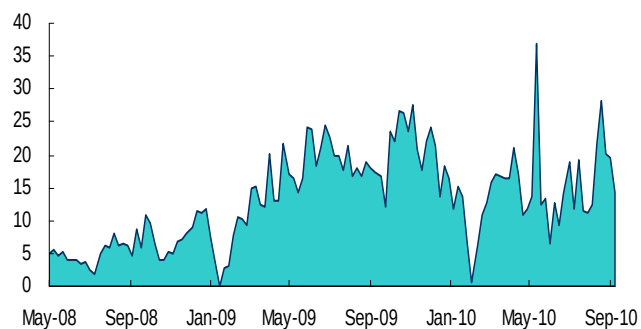
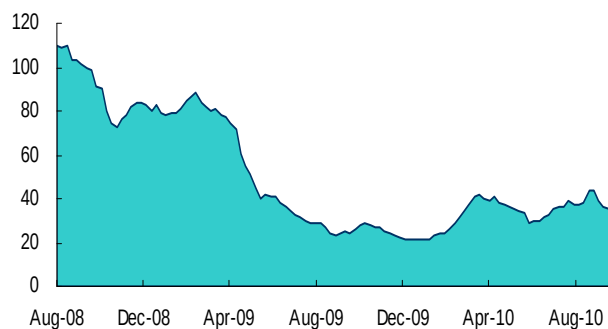


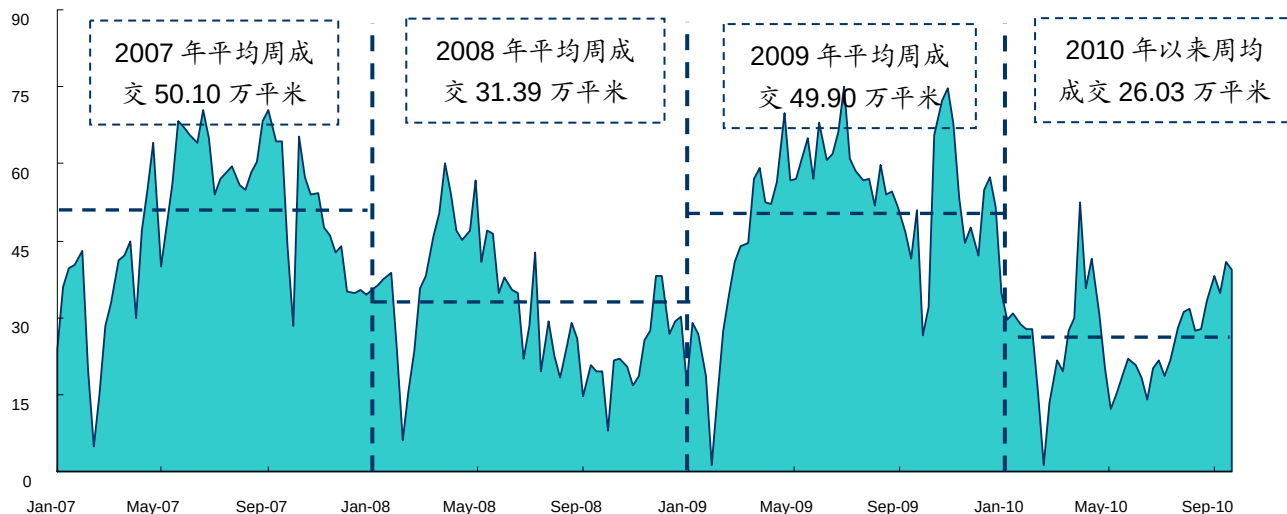
图 10: 青岛一手房去库存化时间 (周)



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）

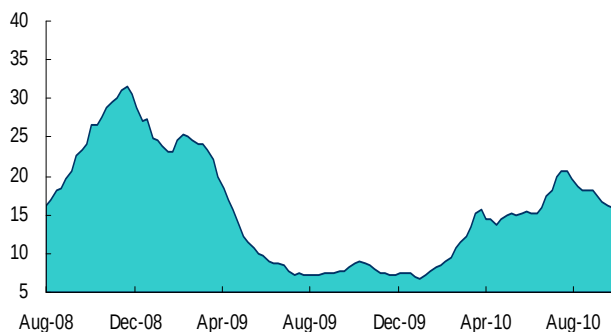
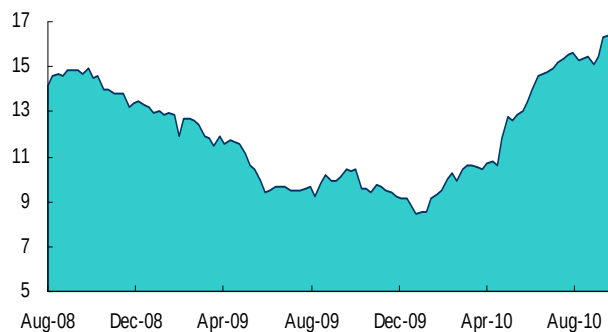


图 13: 上海二手房房源面积（百万平方米）



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）

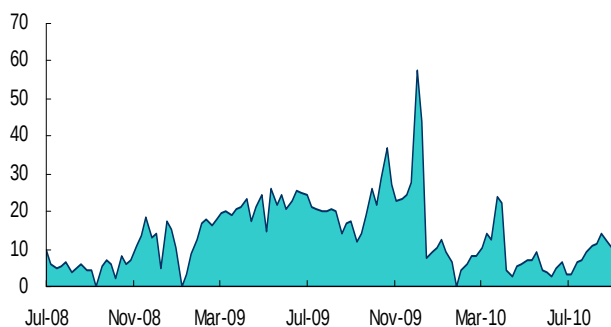
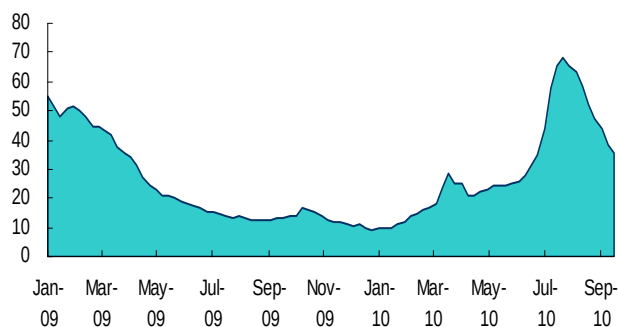
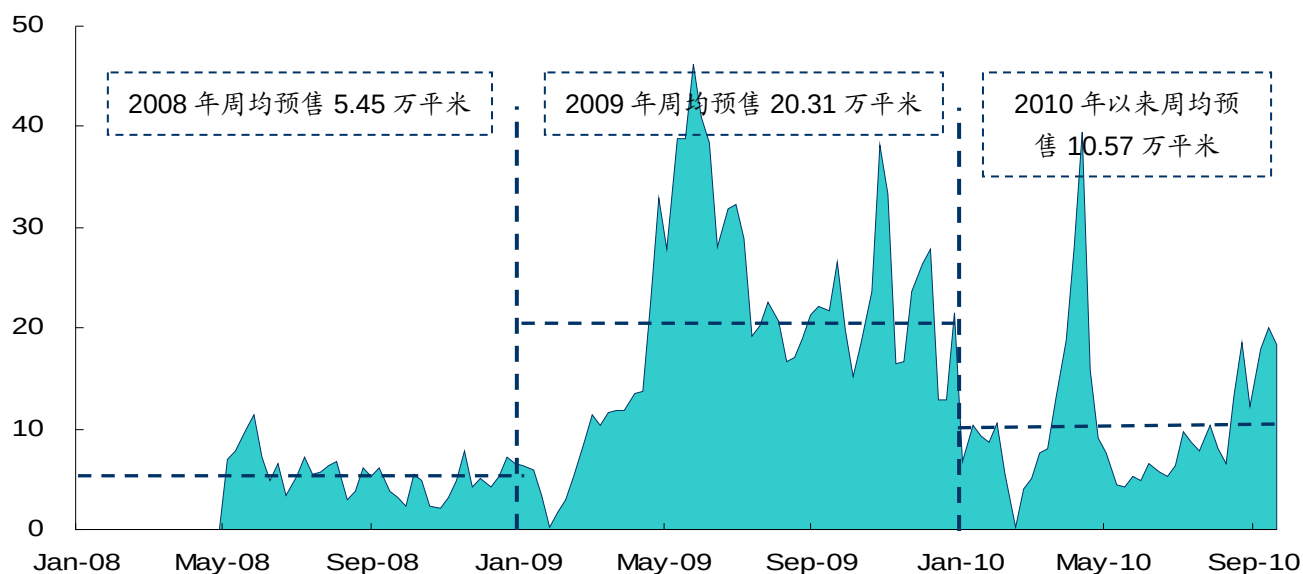


图 15: 南京商品住宅去库存化时间（周）



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)

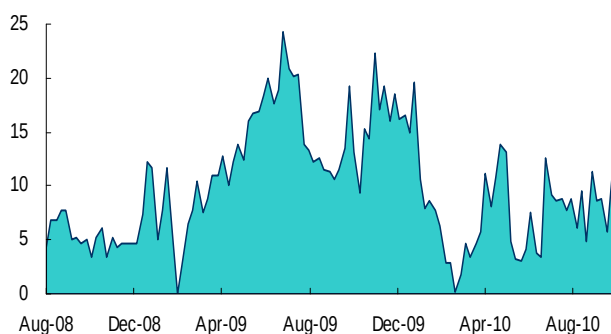
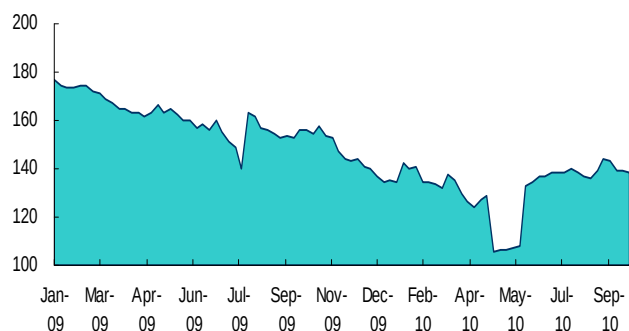


图 18: 宁波商品房去库存化时间 (周)



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)

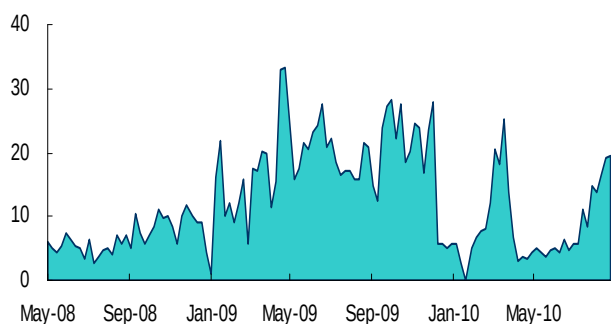
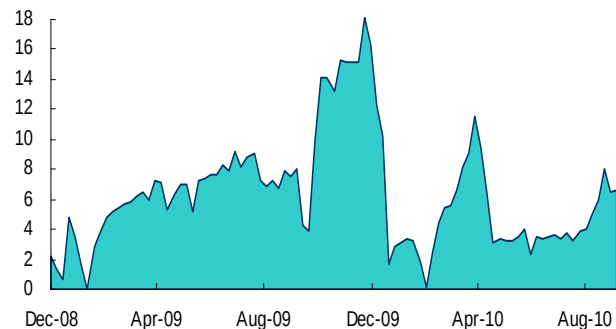


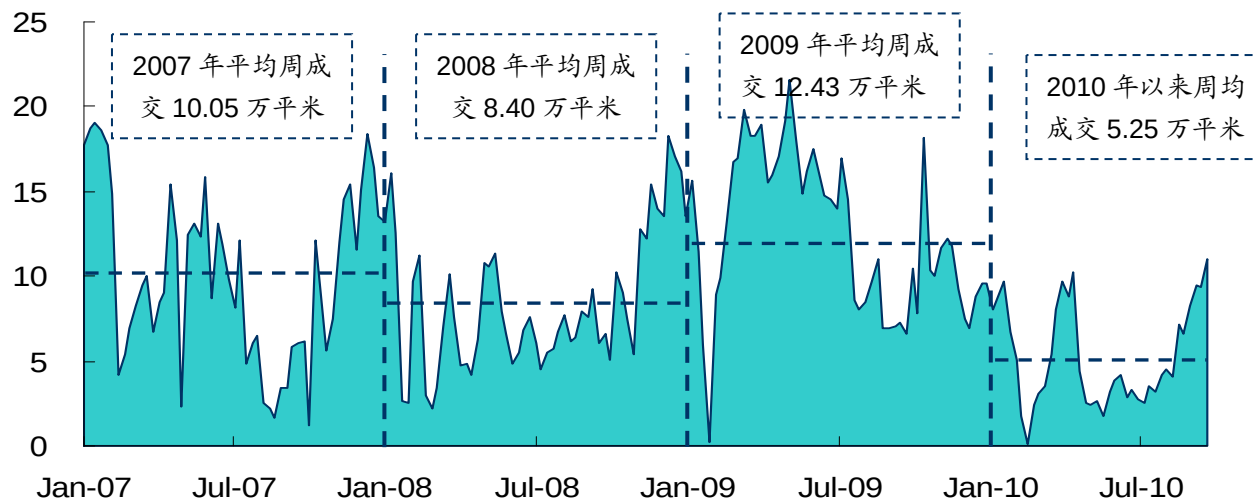
图 20: 苏州存量住宅周成交面积 (万平方米)



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）

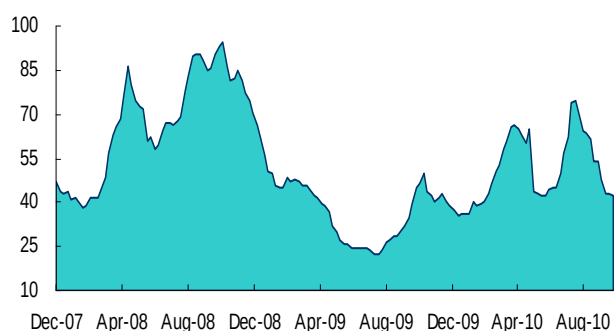
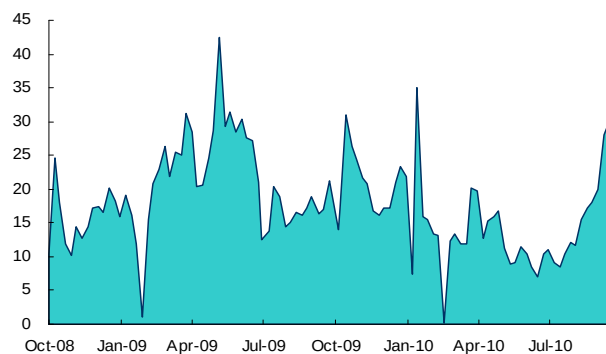


图 23: 广州住宅周成交面积（万平方米）



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）

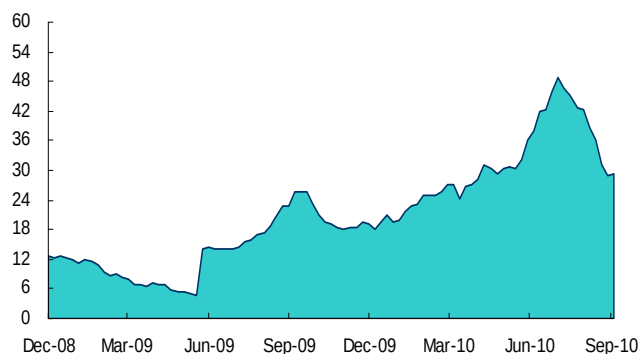
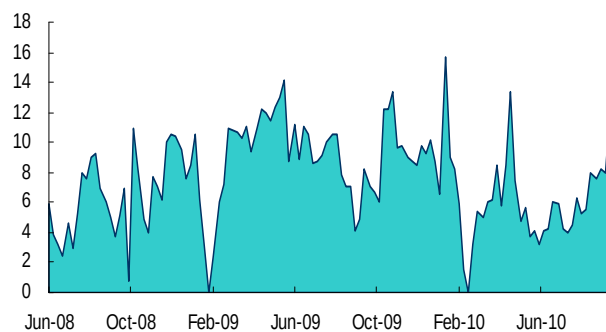


图 25: 东莞住宅周成交面积（万平方米）



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）

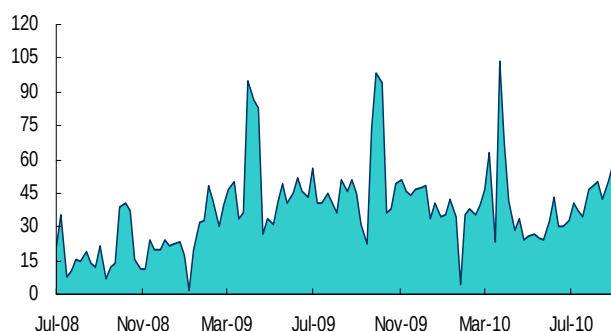
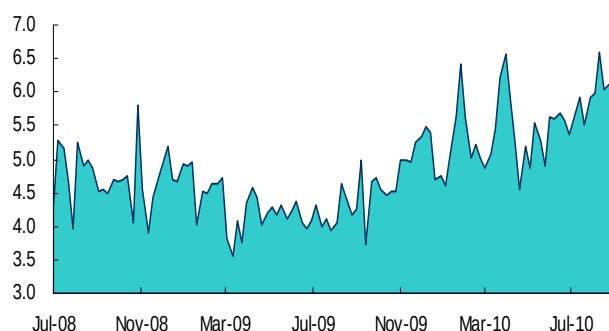


图 27: 重庆周成交均价（千元/平方米）



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）

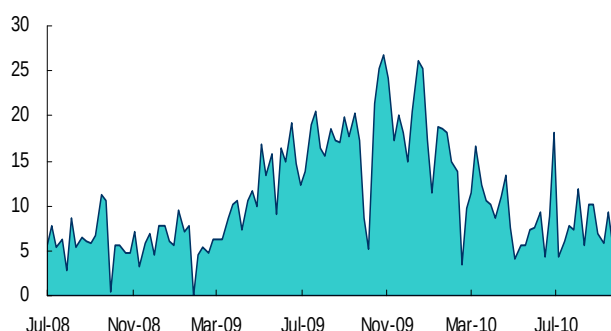
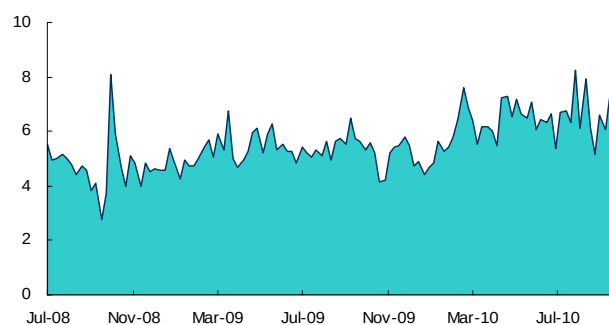


图 29: 昆明住宅周成交均价（千元/平方米）



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）

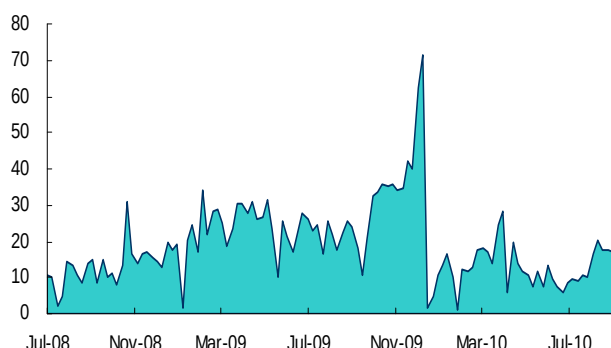
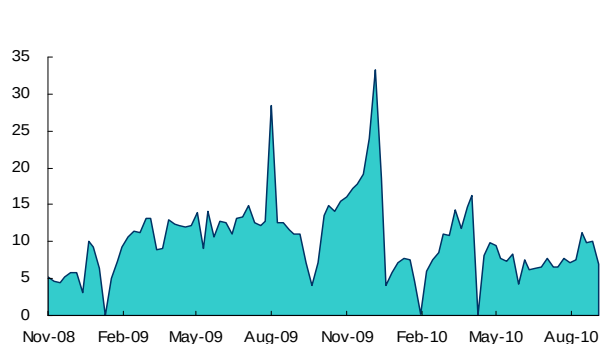


图 31: 成都二手房成交套数（百套）



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)

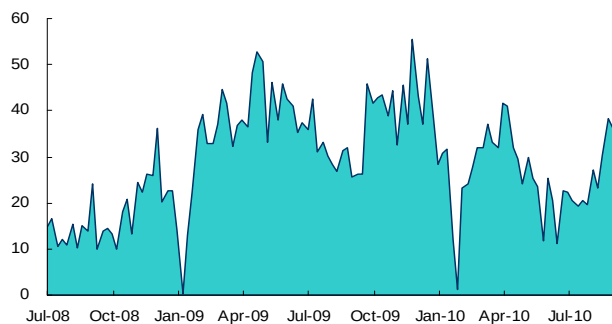


图 33: 长沙二手房周销售面积 (万平方米)

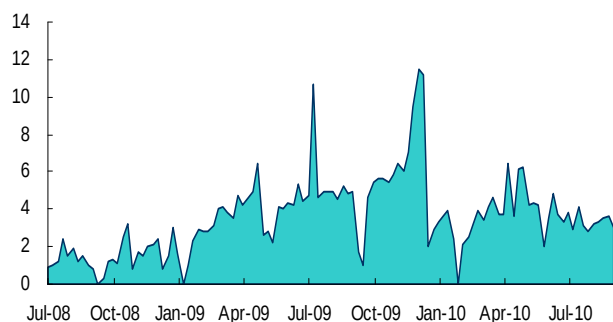


图 34: 福州住宅周成交面积 (万平方米)

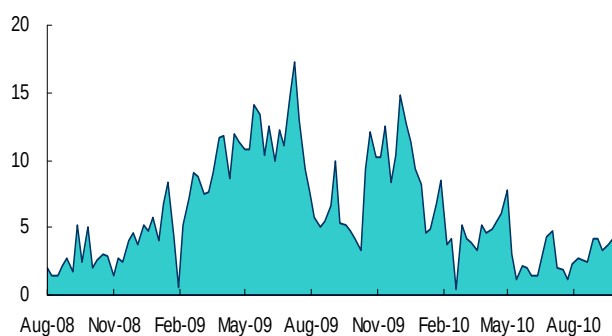


图 35: 福州住宅周成交均价 (千元/平方米)

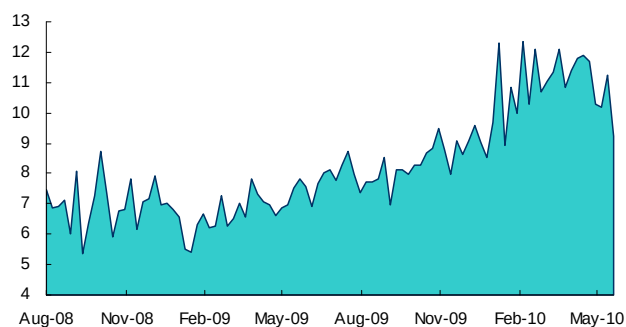


图 36: 厦门住宅周成交面积 (万平方米)

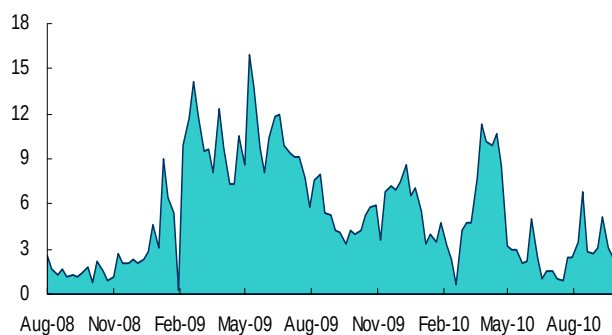


图 37: 厦门住宅去库存化时间 (周)

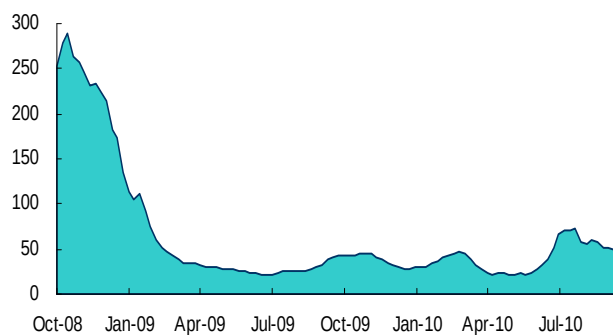


图 38: 温州住宅周成交面积 (万平方米)

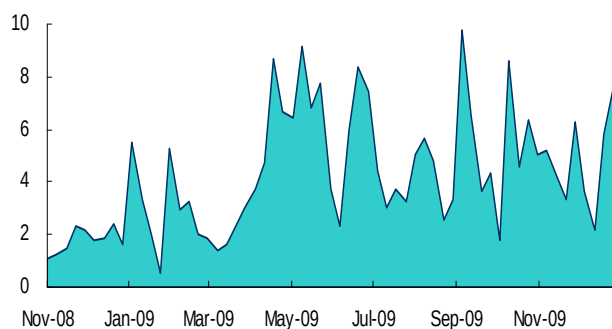


图 39: 温州房源总量面积 (万平方米)

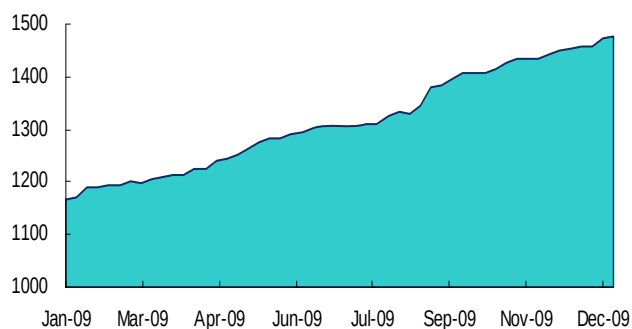


图 40: 合肥住宅周成交套数 (百套)

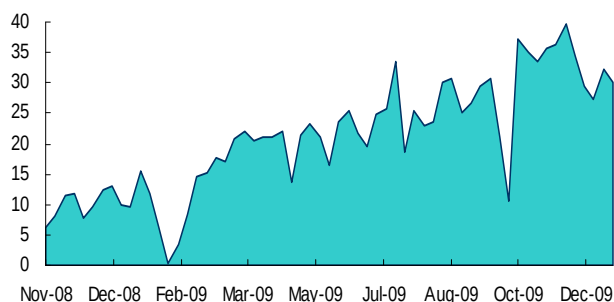


图 41: 合肥住宅可售面积 (百万平方米)

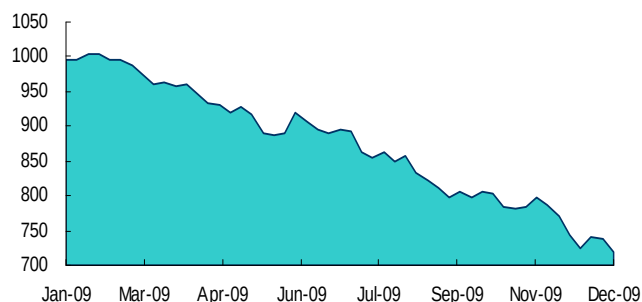


图 42: 海口住宅周成交面积 (万平方米)

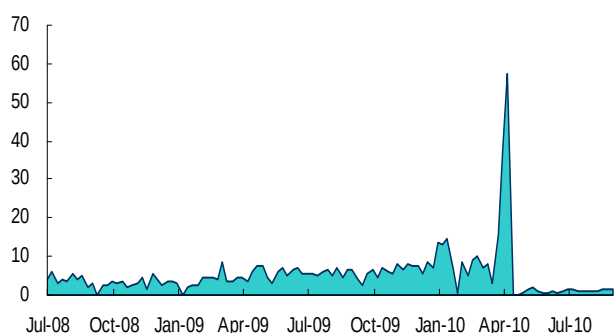


图 43: 海口住宅周成交均价 (百元/平方米)

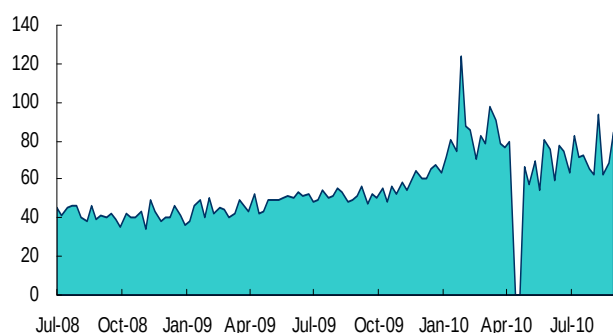


图 44: 长春一手住宅周成交面积 (万平方米)

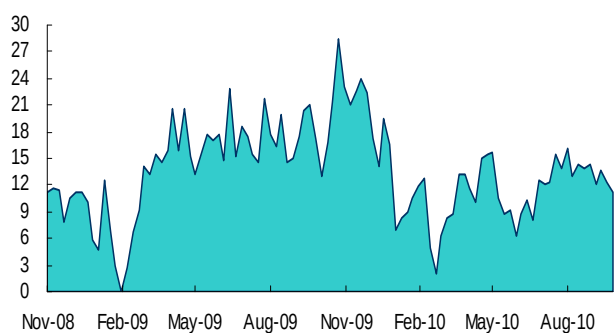


图 45: 长春二手住宅周成交面积 (万平方米)

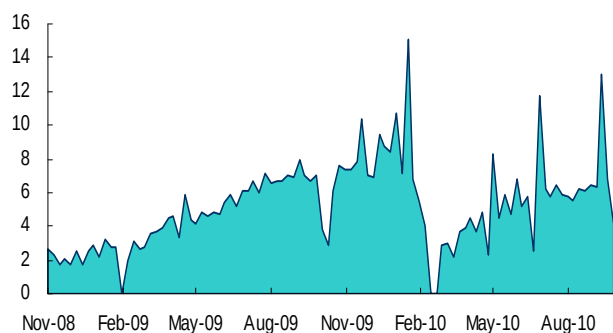


图 46: 武汉商品房周成交面积 (万平方米)

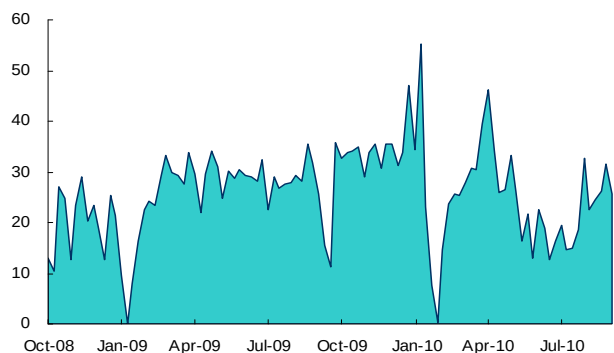
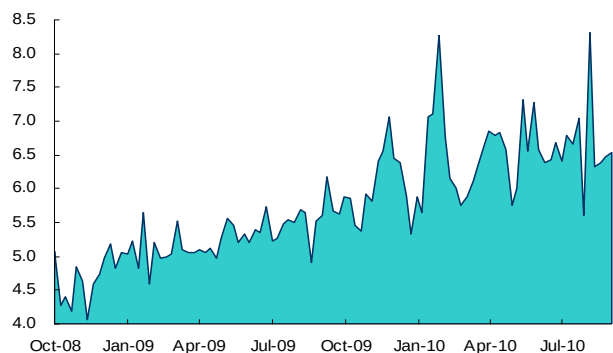


图 47: 武汉商品房周成交均价 (千元/平方米)



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
程 杨	华北区总经理助理	(8621) 68753198	13564638080 chengyang1@cjsc.com.cn
李劲雪	上海私募总经理	(8621) 68751926	13818973382 lijx@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。