

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（2010/09/26--2010/10/2）

—成交继续上扬，供给力度强劲

报告要点

■ 行业要闻

- ◆ 9月29日晚间，国家有关部委通过权威媒体发布了最新的房地产调控措施，在政策落实、信贷、税收、供给、市场秩序等5个方面提出新的要求。新政明确提出如下几点：暂停发放第三套房贷款，贷款购房首付款调整到30%，贷款购买第二套住房家庭首付款不低于50%、利率不低于基准利率1.1倍，消费性贷款禁止用于购买住房；对个人购买普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减半征收契税；10月1日起出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不减免个税；加快推进房产税改革试点，并逐步扩大到全国。
- ◆ 9月28日国家税务总局发布公租房建设运营税收优惠政策，对公租房建设用地免征城镇土地使用税。对公租房经营管理单位建造公租房免征印花税；购买住房作为公租房，免征契税和印花税。
- ◆ 国土部和住房城乡建设部26日下发通知明确指出，房地产企业存在因企业原因造成土地闲置1年以上等4类违法违规行为，今后其及其控股股东都将被禁止参加土地竞买。
- ◆ 对于本市户籍居民家庭限购2套住房；对于能够提供在本市1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房。暂停在本市拥有2套以上（含2套）住房的本市户籍居民家庭、拥有1套以上（含1套）住房的非本市户籍居民家庭、无法提供在本市1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民在本市购房。对境外机构和个人购房，严格按照有关政策执行。

■ 公司要闻

- ◆ 嘉凯城子公司青岛嘉凯城房地产开发有限公司以人民币371,516.49万元获得青岛市李沧区上王埠、东王埠、桃园社区城中村改造项目的土地使用权。该项目位于青岛市李沧区虎山东规划路以东、天水路以西、城阳交界以南、金水路以北。项目用地面积83.48万平方米，综合容积率1.68，总建筑面积182.05万平方米。
- ◆ 滨江集团以人民币256,500.00万元竞得了杭政储出[2010]34号地块土地使用权。该地块位于杭州市江干区，东至双菱新村，南至浙江杭钻机械制造股份有限公司，西至凯旋路，北至庆春东路；出让面积39,745平方米，地上建筑面积不大于107,311.5平方米；用地性质为住宅兼容商业金融业用地；容积率2.7。
- ◆ 绿景地产9月28日晚公告，拟向广州天誉出售花都绿景90%股权、佛山瑞丰66.25%股权、恒大广州80%股权、恒远物业30%股权、广西天誉100%股权、永福美景100%股权及永福绿景100%股权，上述7家公司股权交易价格为34376.05万元，广州天誉以现金支付对价。并将向海航置业、酒店控股发行股份购买海航酒店管理公司100%股权、城建天誉100%股权及燕京饭店45%股权，上述3家公司股权交易价格为151287.63万元，新增股份的发行价格为10.77元/股，新增股份为140471337股。

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	44.40	127.76%	39.20	21.77	-44.46%	47	4.58%	商品住宅
	天津	21.75	-2.27%	25.62	16.93	-33.94%	----	----	缺两日数据
	济南	507	55.05%	519	365	-29.71%	----	----	商品住宅(套)
	青岛	25.91	83.13%	16.63	14.83	-10.84%	37	4.78%	商品住宅
长三角	上海	48.34	22.51%	49.90	26.61	-46.68%	15	-0.24%	商品住宅
	南京	17.65	70.06%	20.56	8.59	-58.23%	32	-10.38%	商品住宅
	杭州	18.25	-0.23%	20.31	10.76	-47.01%	35	-3.90%	商品房
	宁波	10.06	-6.06%	13.58	7.07	-47.96%	139	0.26%	商品房
	苏州	24.52	24.94%	18.45	8.91	-51.73%	----	----	商品住宅
珠三角	深圳	19.98	81.09%	12.43	5.63	-54.70%	33	-22.35%	商品房
	广州	37.26	45.61%	21.41	15.11	-29.44%	31	6.01%	商品住宅
	东莞	16.12	65.01%	9.09	6.60	-27.42%	----	----	商品住宅
其他地区	重庆	85.97	49.51%	44.32	40.20	-9.30%	----	----	商品房
	昆明	9.75	77.66%	14.13	9.79	-30.71%	----	----	商品房
	成都	20.34	17.99%	26.38	12.76	-51.63%	----	----	商品住宅
	长沙	46.22	27.89%	35.30	27.61	-21.79%	----	----	商品房
	福州	6.79	60.92%	9.17	3.80	-58.54%	----	----	商品住宅
	厦门	7.09	183.63%	7.84	4.16	-46.98%	51	1.65%	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	1.91	34.33%	5.21	6.39	22.60%	----	----	商品住宅
	长春	11.25	0.10%	15.83	11.20	-29.22%	25	12.43%	商品住宅
	武汉	32.76	27.39%	27.15	25.55	-5.89%	----	----	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。

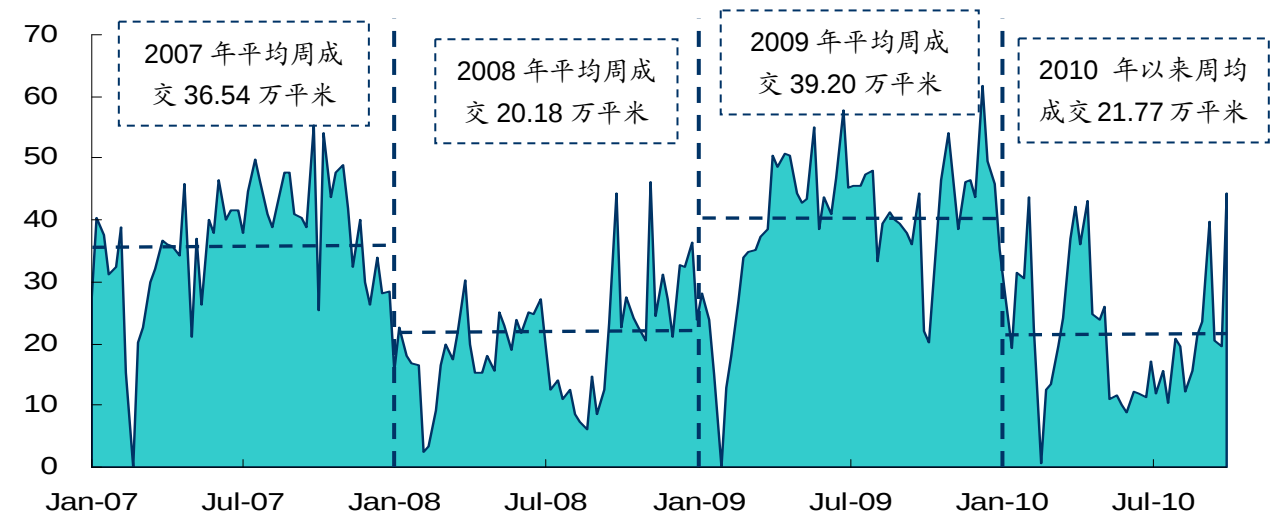
2、天津、广州的数据一般情况下比其他城市滞后一天，备注里面会说明天津、广州周成交的具体时间。

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。

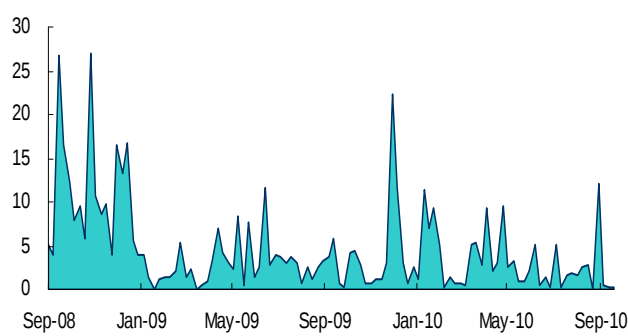
环渤海（北京，天津，青岛，济南）

图 1: 北京一手住宅周成交面积（万平米）



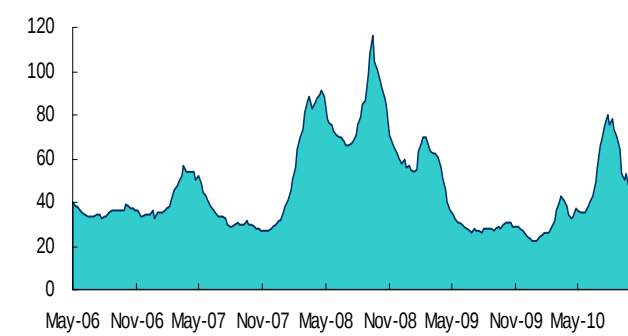
注：一手住宅成交采用的数据为期房住宅签约面积与现房住宅签约面积之和

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）

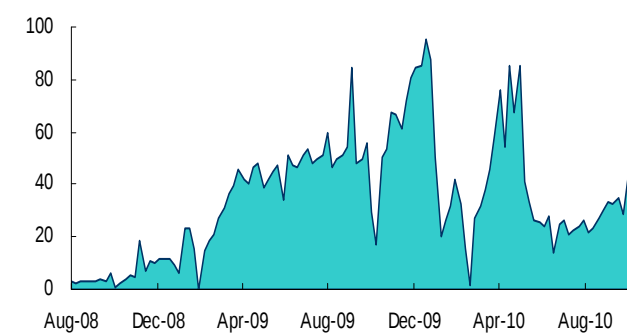


图 5: 北京现房去库存化时间（周）

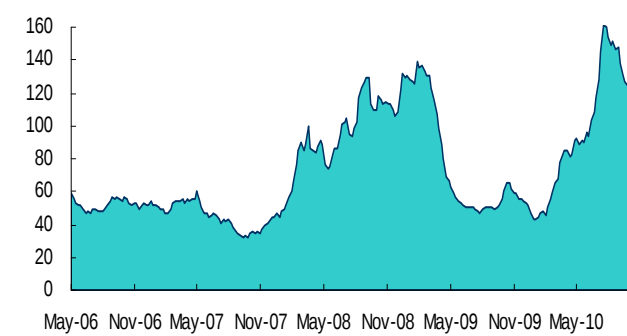
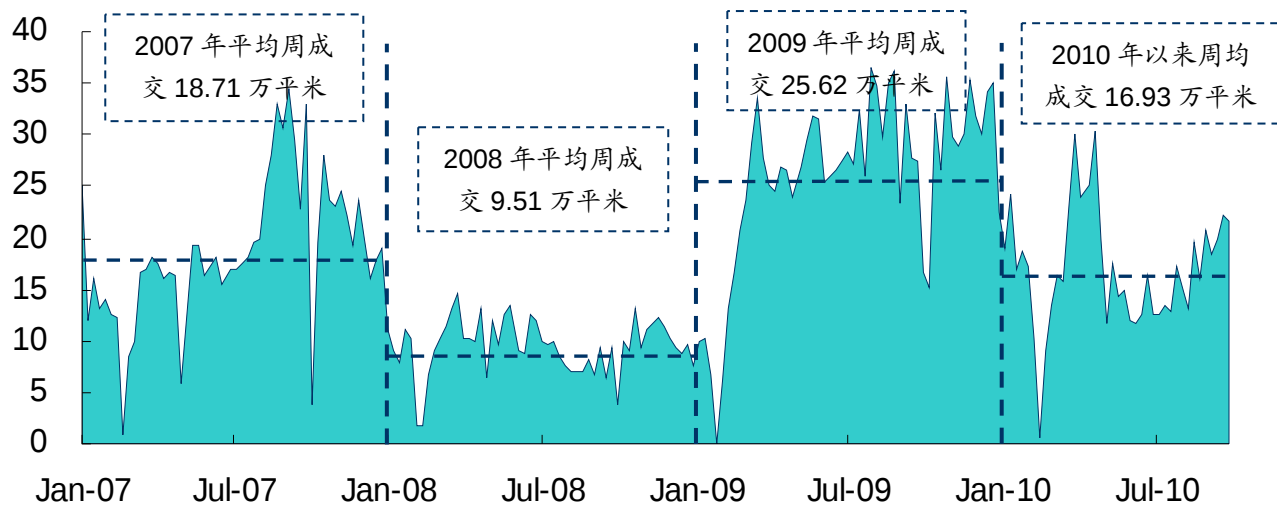


图 6: 天津一手住宅周成交面积 (万平方米)



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)

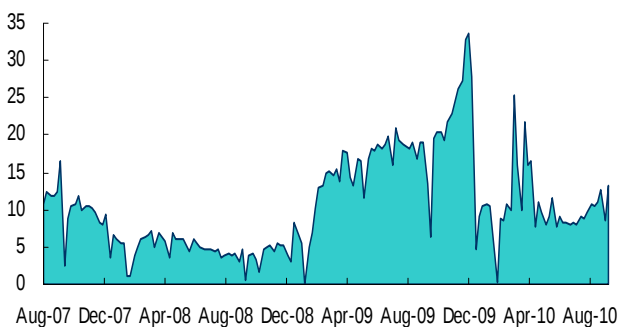
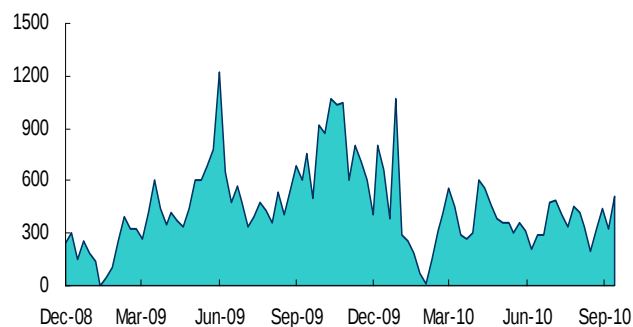


图 8: 济南住宅周成交套数 (套)



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)

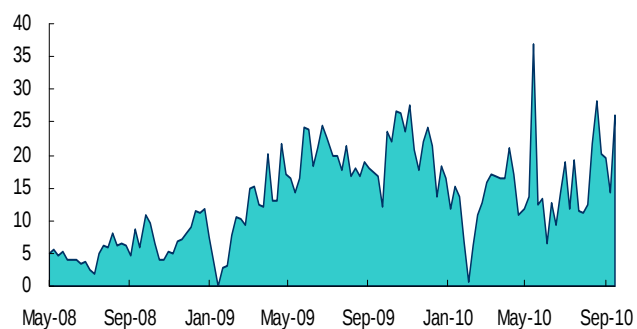
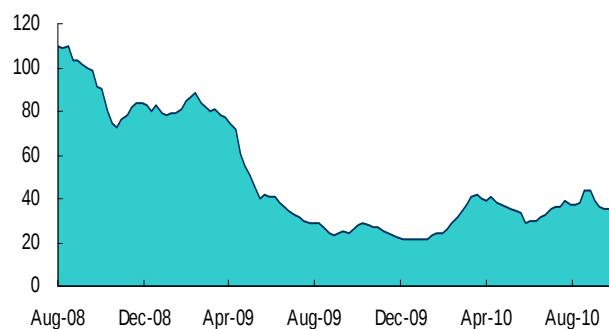


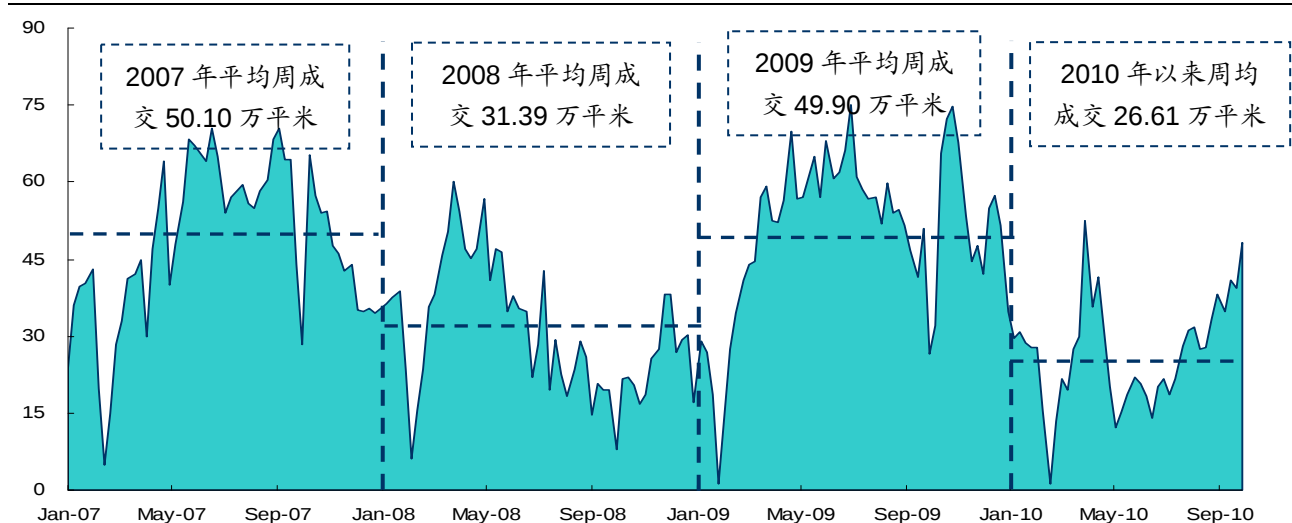
图 10: 青岛一手房去库存化时间 (周)



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）

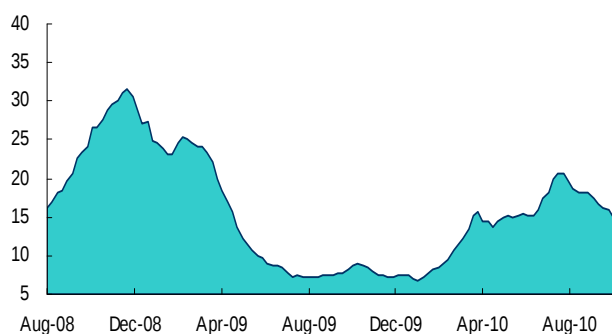
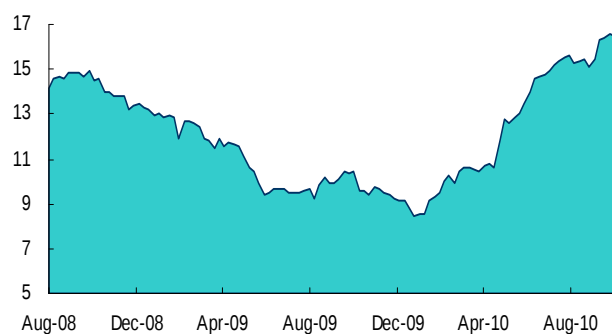


图 13: 上海二手房房源面积（百万平方米）



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）

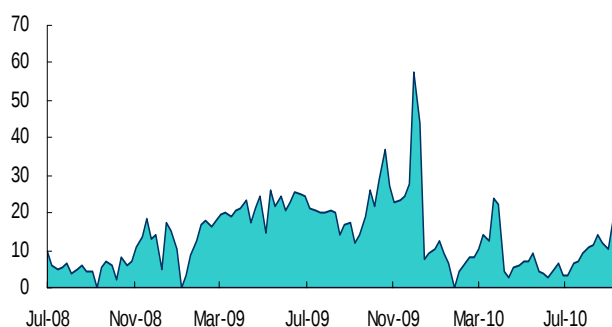
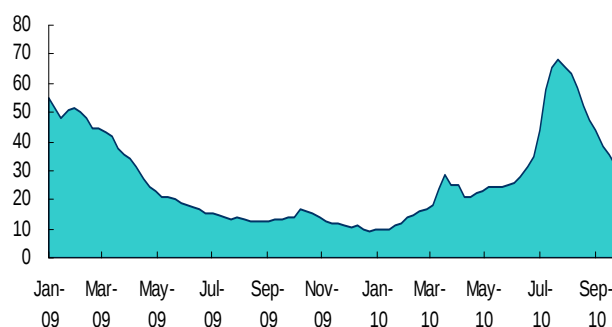
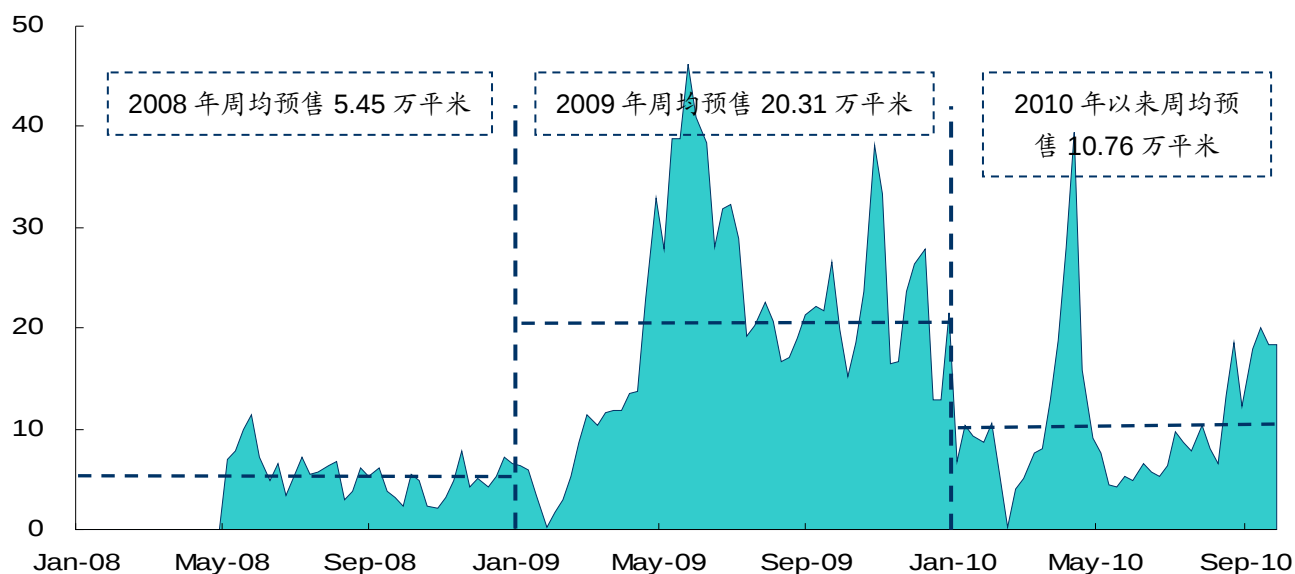


图 15: 南京商品住宅去库存化时间（周）



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)

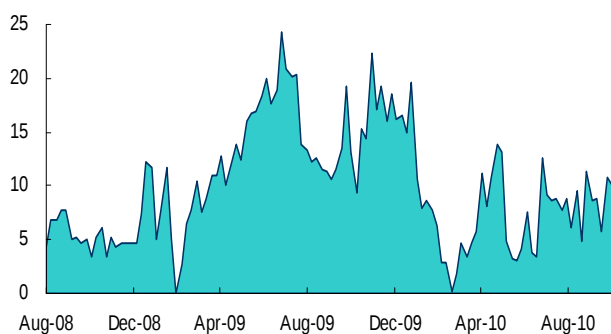
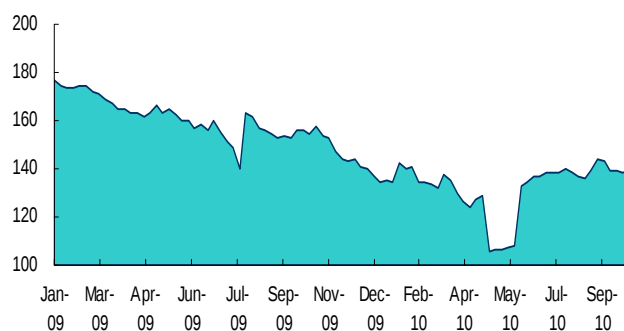


图 18: 宁波商品房去库存化时间 (周)



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)

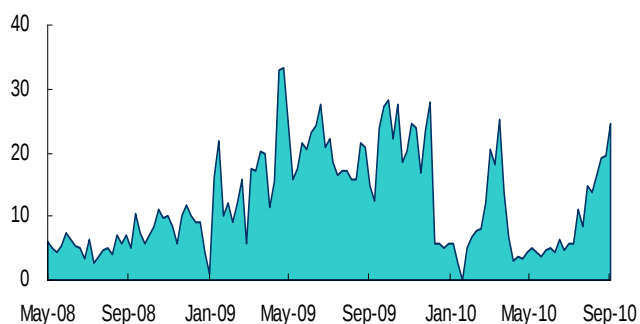
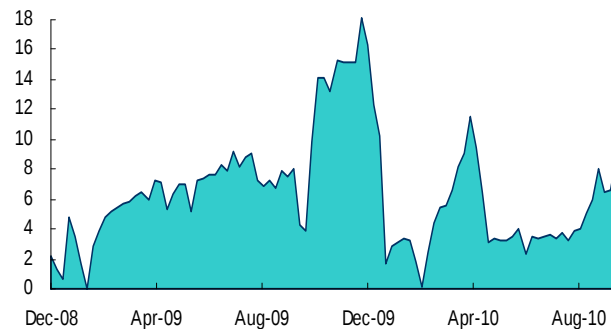


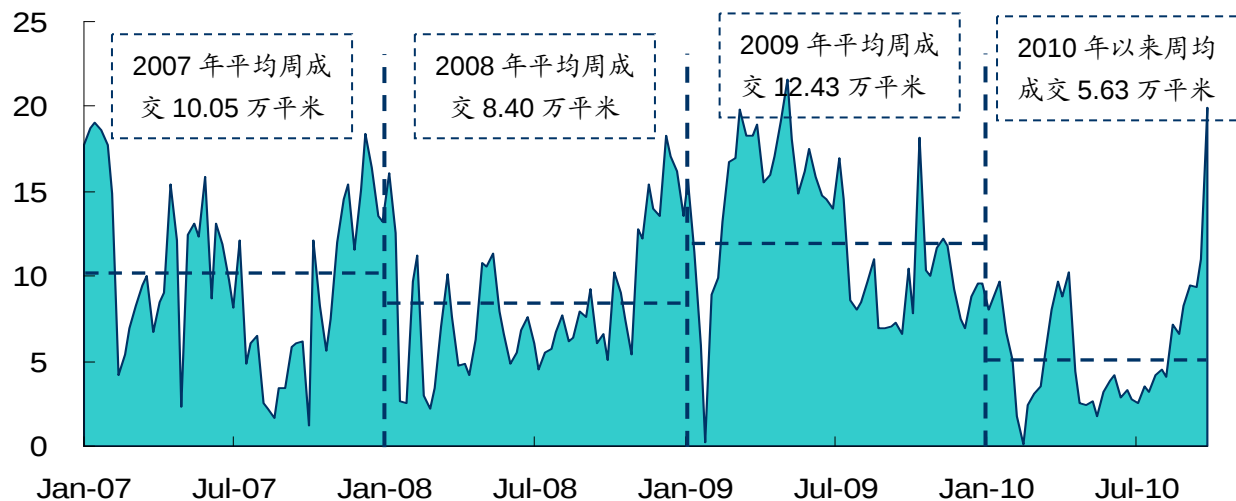
图 20: 苏州存量住宅周成交面积 (万平方米)



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）

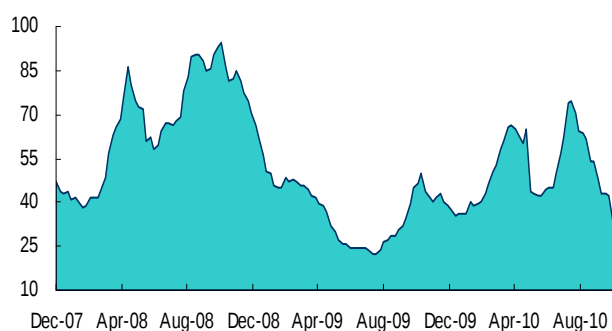
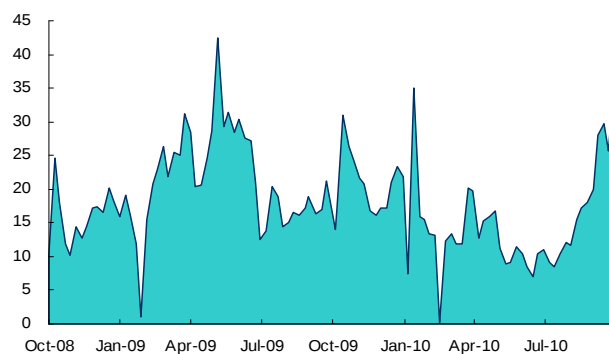


图 23: 广州住宅周成交面积（万平方米）



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）

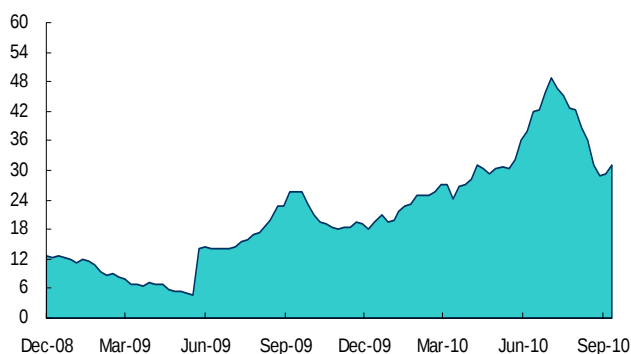
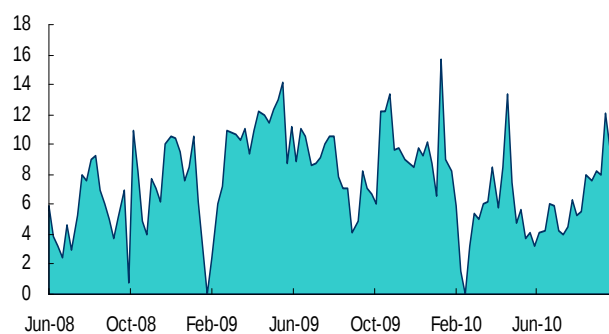


图 25: 东莞住宅周成交面积（万平方米）



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）

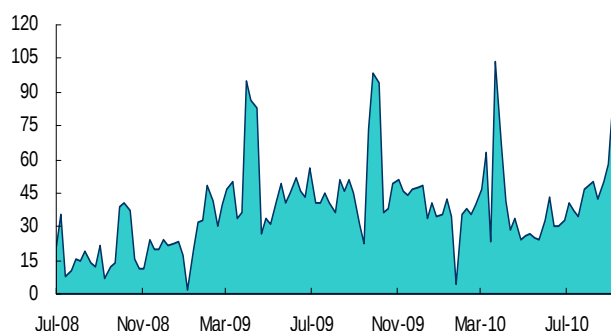
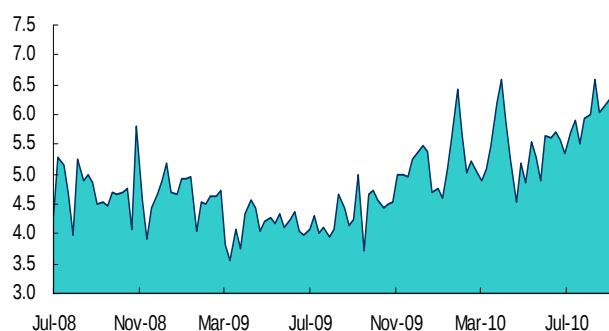


图 27: 重庆周成交均价（千元/平方米）



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）

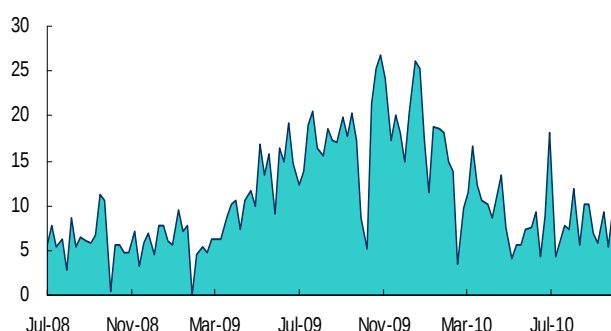
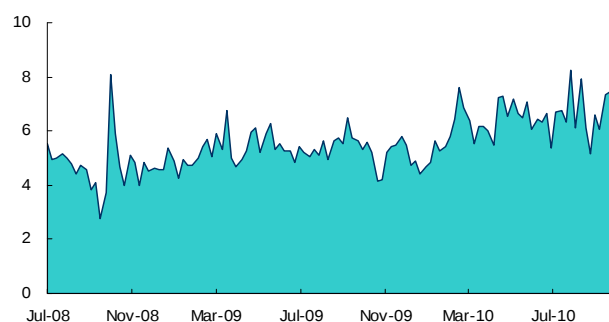


图 29: 昆明住宅周成交均价（千元/平方米）



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）

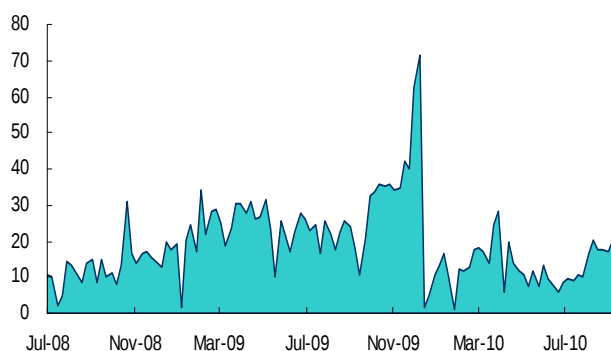
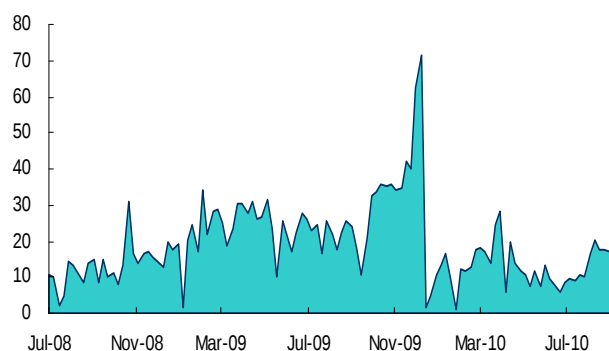


图 31: 成都二手房成交套数（百套）



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)

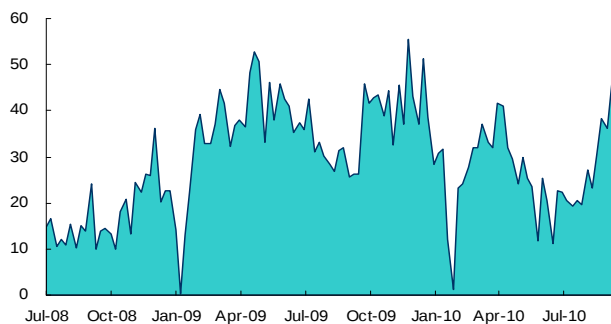


图 33: 长沙二手房周销售面积 (万平方米)

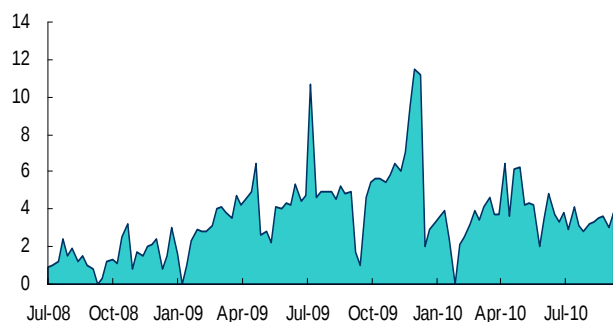


图 34: 福州住宅周成交面积 (万平方米)

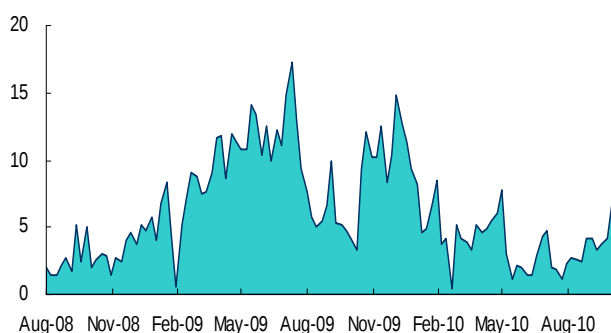


图 35: 福州住宅周成交均价 (千元/平方米)

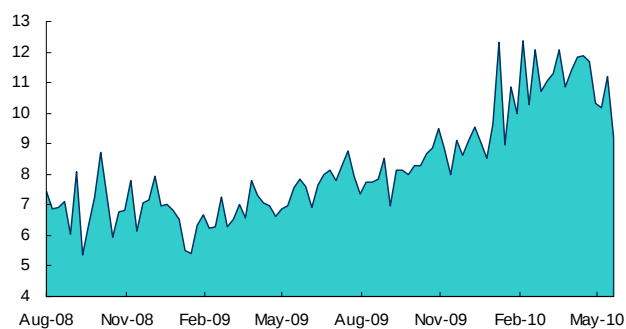


图 36: 厦门住宅周成交面积 (万平方米)

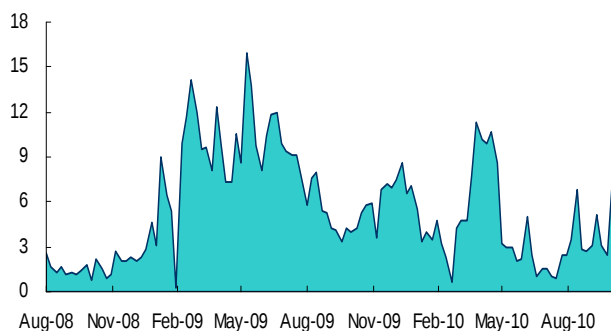


图 37: 厦门住宅去库存化时间 (周)

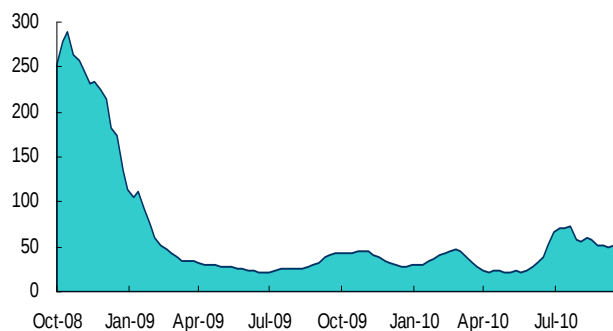


图 38: 温州住宅周成交面积 (万平方米)

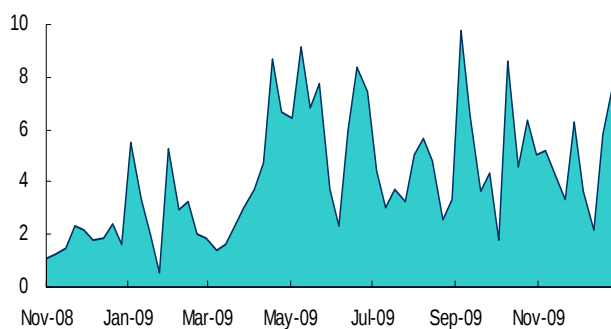


图 39: 温州房源总量面积 (万平方米)

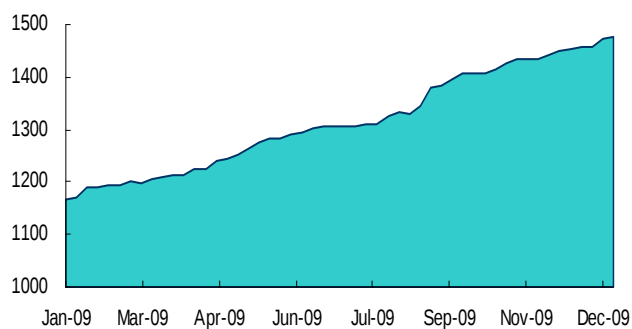


图 40: 合肥住宅周成交套数 (百套)

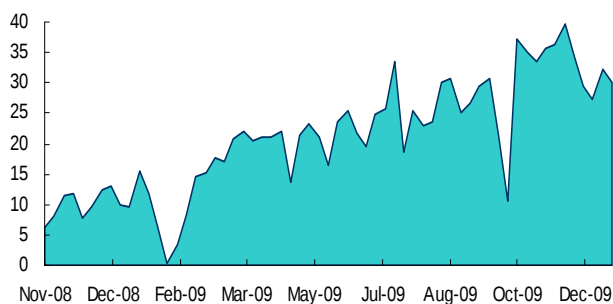


图 41: 合肥住宅可售面积 (百万平方米)

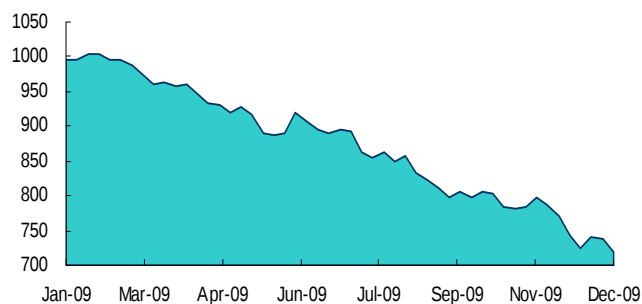


图 42: 海口住宅周成交面积 (万平方米)

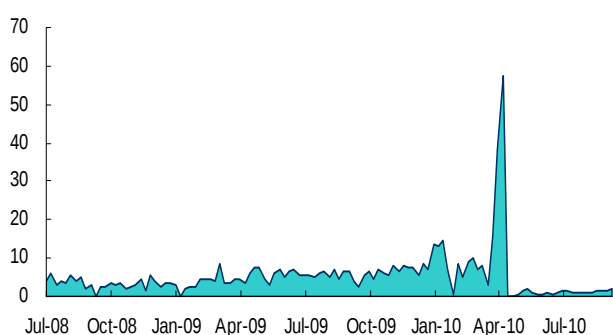


图 43: 海口住宅周成交均价 (百元/平方米)

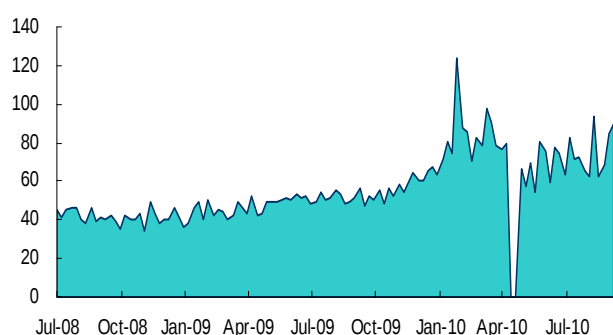


图 44: 长春一手住宅周成交面积 (万平方米)

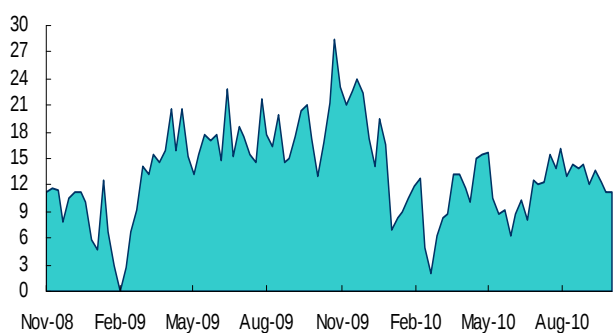


图 45: 长春二手住宅周成交面积 (万平方米)

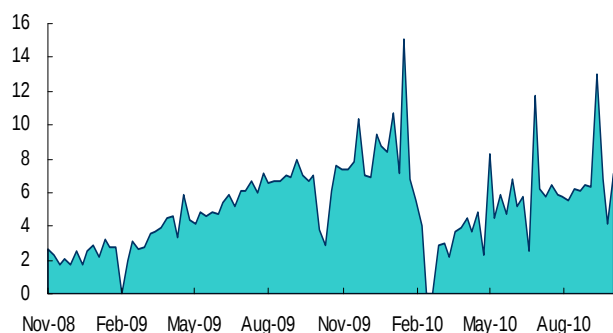


图 46: 武汉商品房周成交面积 (万平方米)

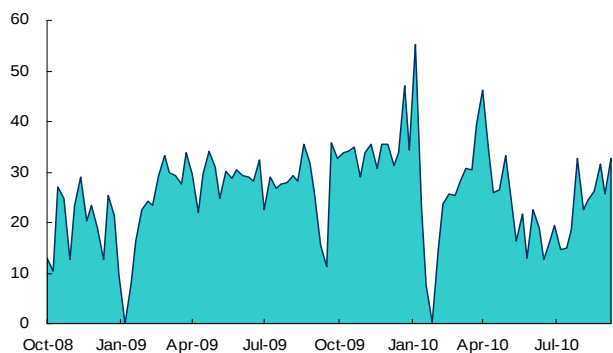
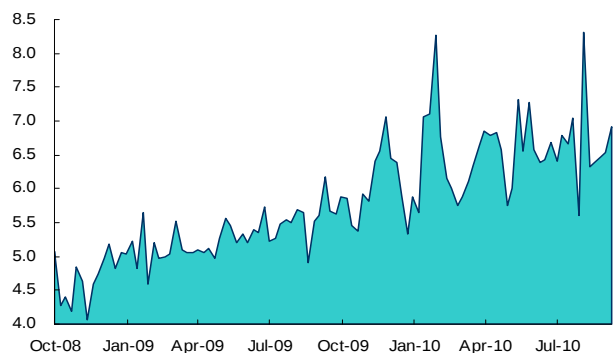


图 47: 武汉商品房周成交均价 (千元/平方米)



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。