

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（2010/10/24--2010/10/30）

—冷峻的调控，胶着的格局

报告要点

■ 行业要闻

- ◆ 温家宝 25 日主持召开国务院常务会议安排部署四季度经济工作，强调要促进房地产市场平稳健康发展，落实各项调控措施，遏制部分城市房价过快上涨。加大保障性安居工程建设力度，增加中低收入居民住房供给。合理引导住房需求，抑制投机需求等。
- ◆ 北京市住建委 10 月 25 日正式出台《商品房预售资金监督管理暂行办法》。该《办法》要求，自 2010 年 12 月 1 日起，预售资金全部存入专用账户，禁止开发企业直接收存预售资金，预售资金严格按工程节点支取。
- ◆ 10 月 26 日，银监会主席刘明康在“2010 年第四次经济金融形势通报会议”上强调，要抓好地方政府融资平台贷款风险管控，对房地产贷款风险保持高度关注，严控大型房企集团贷款风险。
- ◆ 中国人民银行 26 日公布的统计数据显示，前三季度，主要金融机构及农村合作金融机构和城市信用社房地产人民币贷款新增 1.72 万亿元，9 月末余额同比增长 32.9%，比上年末低 5.2 个百分点。地产开发贷款新增 1602 亿元，同比增长 36.0%，比上年末低 68.2 个百分点；房产开发贷款新增 3990 亿元，同比增长 21.5%，比上年末高 5.7 个百分点；个人购房贷款新增 1.16 万亿元，同比增长 37.5%，比上年末低 5.5 个百分点。
- ◆ 各商业银行获银监会口头通知，从 11 月 1 日起，取消对首套住房贷款利率 7 折优惠，仅允许执行同档期基准利率最低下浮 15%，即首套房贷优惠利率最低按 8.5 折执行。

■ 公司要闻

- ◆ 世茂股份发布三季度报告，前三季度实现营业收入 22.64 亿元，同比增长 174.60%；实现营业利润 6.04 亿元，同比增长 334.96%；实现归属上市公司股东净利润 3.14 亿元，同比增长 254.27%，每股收益 0.268 元。
- ◆ 万科发布三季度报告，前三季度实现营业收入 223.80 亿元；同比下降 24.25%；实现归属上市公司股东净利润 32.72 亿元，同比增长 10.63%；每股收益 0.298 元。
- ◆ 世联地产发布三季度报告，前三季度实现营业收入 8.30 亿元；同比增长 65.15%；实现归属上市公司股东净利润 1.78 亿元，同比增长 69.34%；每股收益 0.82 元。
- ◆ 广宇发展发布三季度报告，前三季度实现营业收入 13.45 亿元；同比增长 321.69%；实现归属上市公司股东净利润 1.09 亿元，同比增长 389.11%；每股收益 0.212 元。
- ◆ 万科公布 2010 年 A 股股票期权激励计划，拟向激励对象授予总量 11,000 万份的股票期权。激励对象为公司受薪的董事、高级管理人员、核心业务人员，不包括独立董事、监事和持股 5% 以上的主要股东。股票期权有效期为 4 年，行权价格为 8.89 元。

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	20.43	5.59%	39.20	21.76	-44.50%	42	-1.00%	商品住宅
	天津	29.87	10.19%	25.62	17.51	-31.65%	----	----	商品住宅
	济南	850	40.98%	519	379	-27.03%	----	----	商品住宅(套)
	青岛	37.10	-18.27%	16.63	16.84	1.29%	27	-8.22%	商品住宅
长三角	上海	31.82	-27.46%	49.90	28.00	-44.08%	13	0.34%	商品住宅
	南京	8.09	-59.41%	20.56	9.45	-54.03%	24	-2.18%	商品住宅
	杭州	15.73	-31.31%	20.31	11.31	-44.31%	33	0.83%	商品房
	宁波	5.08	-6.60%	13.58	6.96	-48.76%	142	6.18%	商品房
	苏州	26.49	30.75%	18.45	9.98	-45.89%	----	----	商品住宅
珠三角	深圳	8.71	16.13%	12.43	5.96	-52.02%	19	-29.41%	商品房
	广州	20.22	-20.24%	21.41	17.66	-17.53%	16	-2.69%	商品住宅
	东莞	14.34	37.13%	9.09	7.09	-21.98%	----	----	商品住宅
其他地区	重庆	27.39	-71.12%	44.32	42.02	-5.19%	----	----	商品房
	昆明	14.37	7.06%	14.13	9.94	-29.64%	----	----	缺一日数据
	成都	36.17	7.00%	26.38	14.08	-46.64%	----	----	商品住宅
	长沙	50.54	27.28%	35.30	29.01	-17.81%	----	----	商品房
	福州	3.64	-33.07%	9.17	4.07	-55.62%	----	----	商品住宅
	厦门	4.15	50.39%	7.84	4.17	-46.80%	45	6.33%	缺一日数据
	温州	----	----	4.59	----	----	----	----	本周没有数据
	合肥	----	----	2276	----	----	----	----	本周没有数据
	海口	2.27	-40.45%	5.21	6.15	17.96%	----	----	商品住宅
	长春	19.15	6.21%	15.83	11.62	-26.60%	27	-0.05%	商品住宅
	武汉	30.19	24.10%	27.15	25.85	-4.78%	----	----	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。

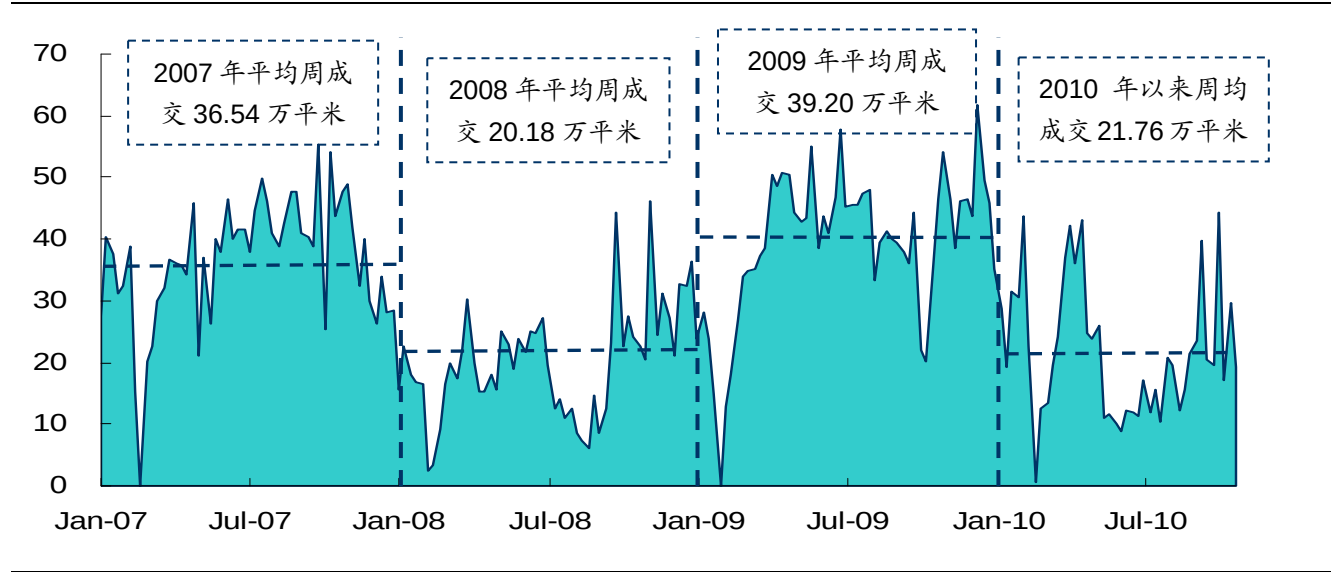
2、天津、广州的数据一般情况下比其他城市滞后一天，备注里面会说明天津、广州周成交的具体时间。

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。

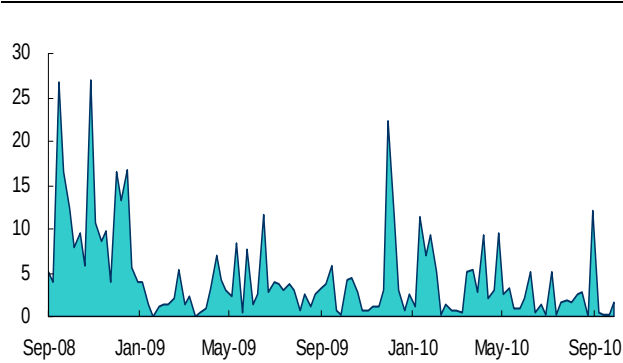
环渤海（北京，天津，青岛，济南）

图 1: 北京一手住宅周成交面积（万平米）



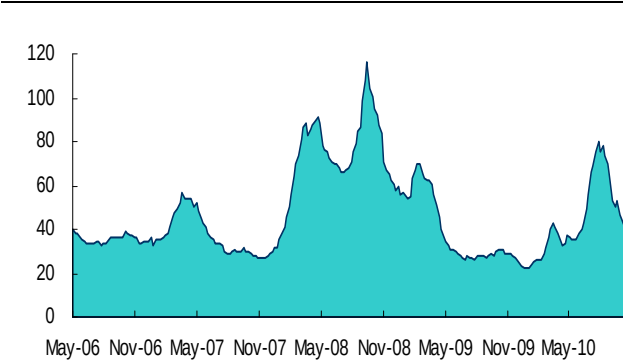
注：一手住宅成交采用的数据为期房住宅签约面积与现房住宅签约面积之和

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）

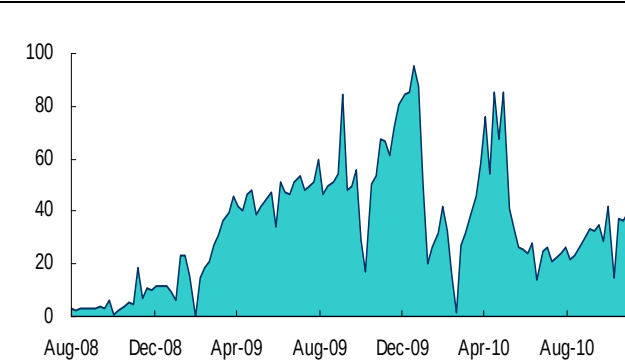


图 5: 北京现房去库存化时间（周）

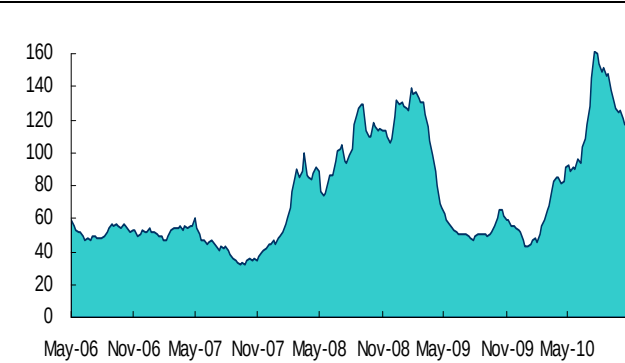
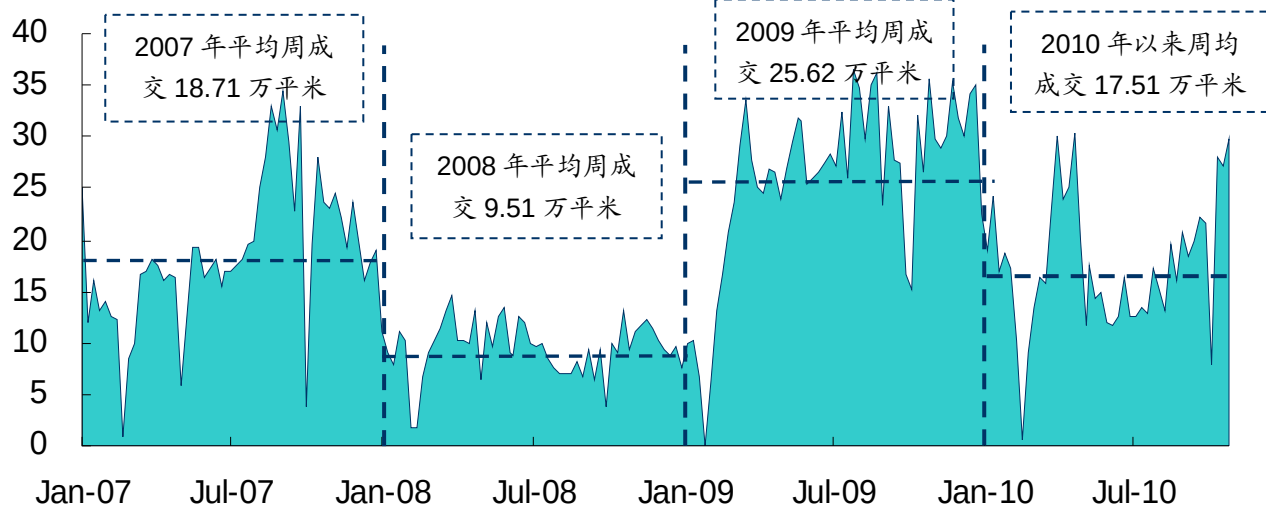


图 6: 天津一手住宅周成交面积 (万平方米)



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)

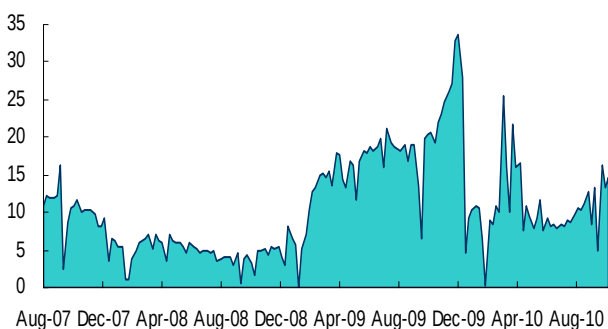
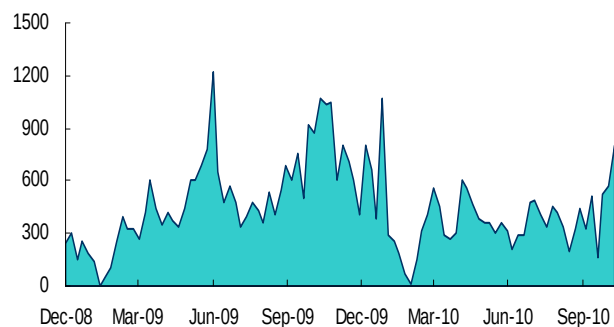


图 8: 济南住宅周成交套数 (套)



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)

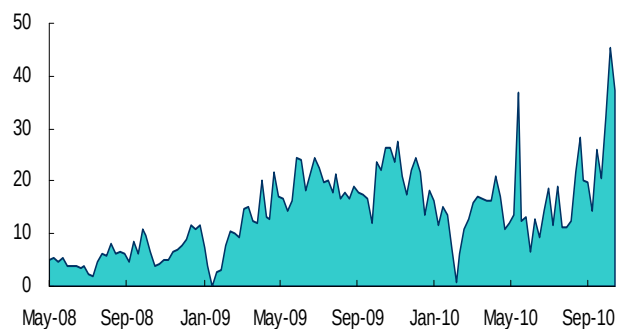
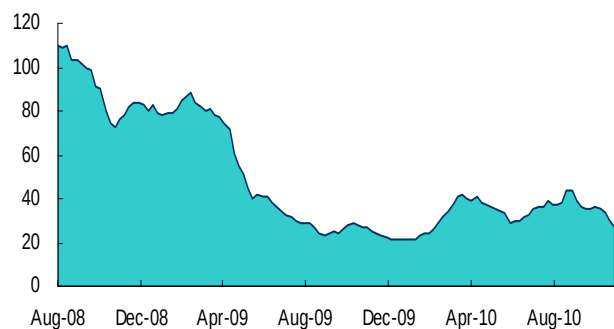


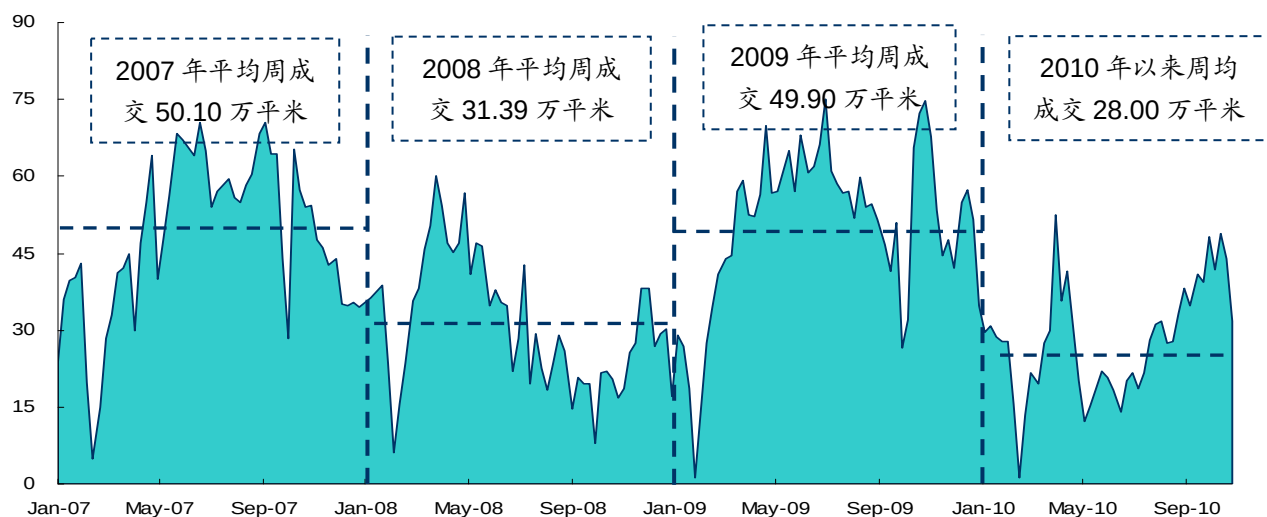
图 10: 青岛一手房去库存化时间 (周)



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）

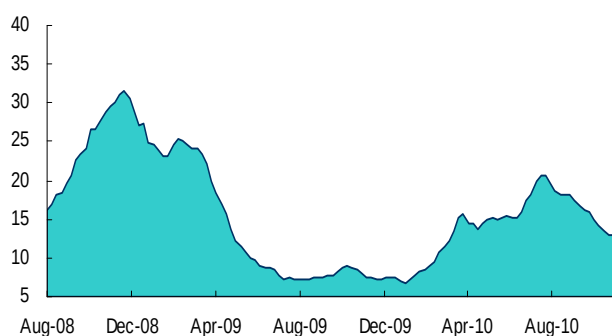


图 13: 上海二手房房源面积（百万平米）



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）

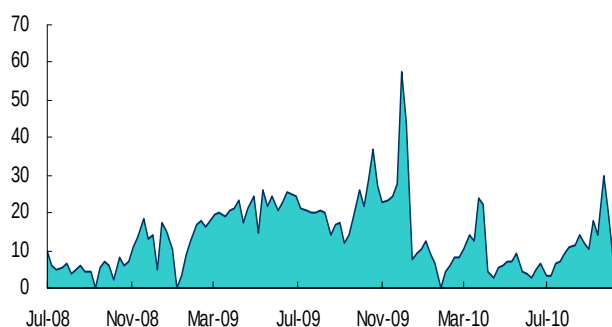
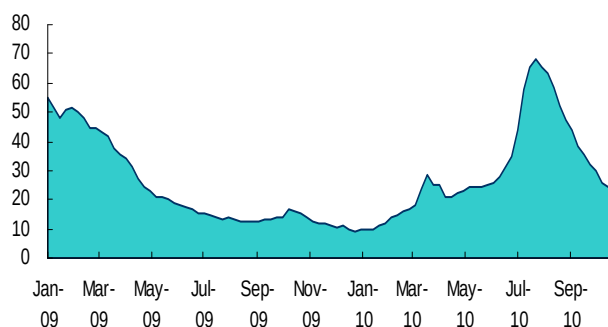
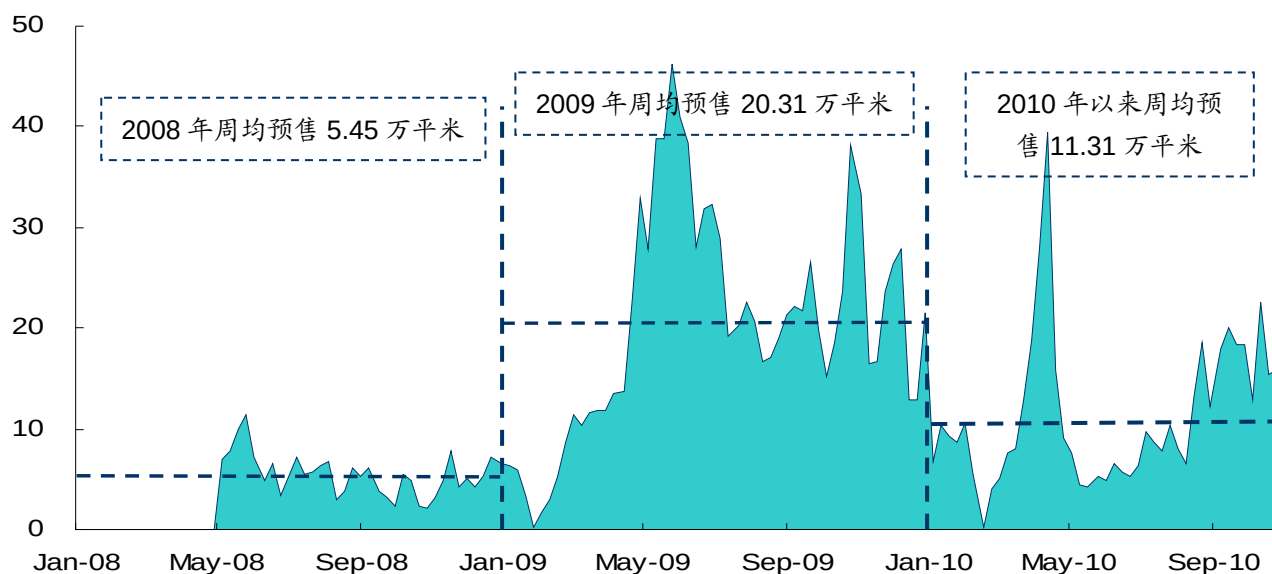


图 15: 南京商品住宅去库存化时间（周）



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)

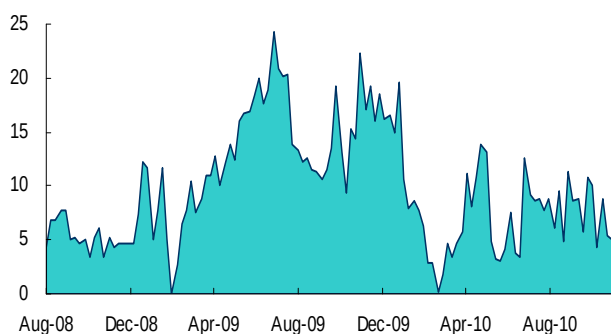
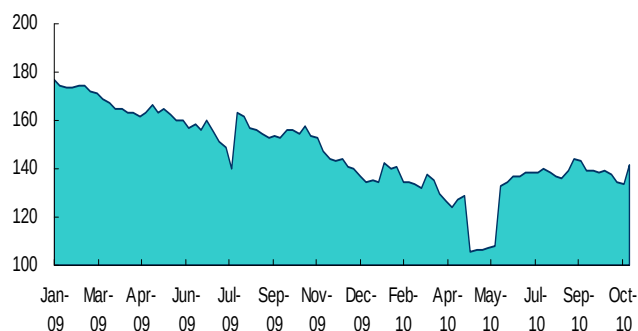


图 18: 宁波商品房去库存化时间 (周)



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)

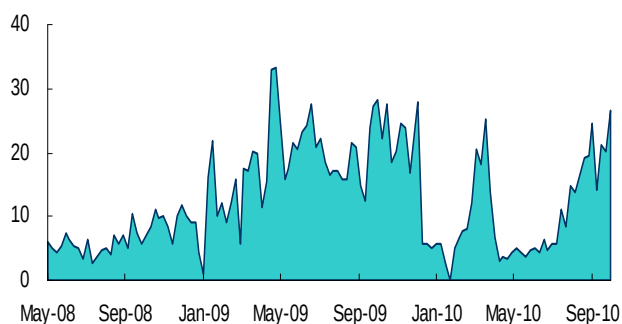
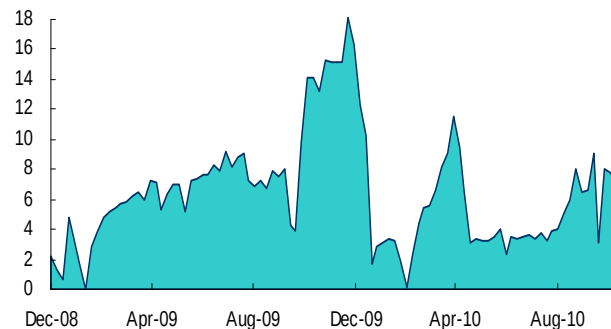


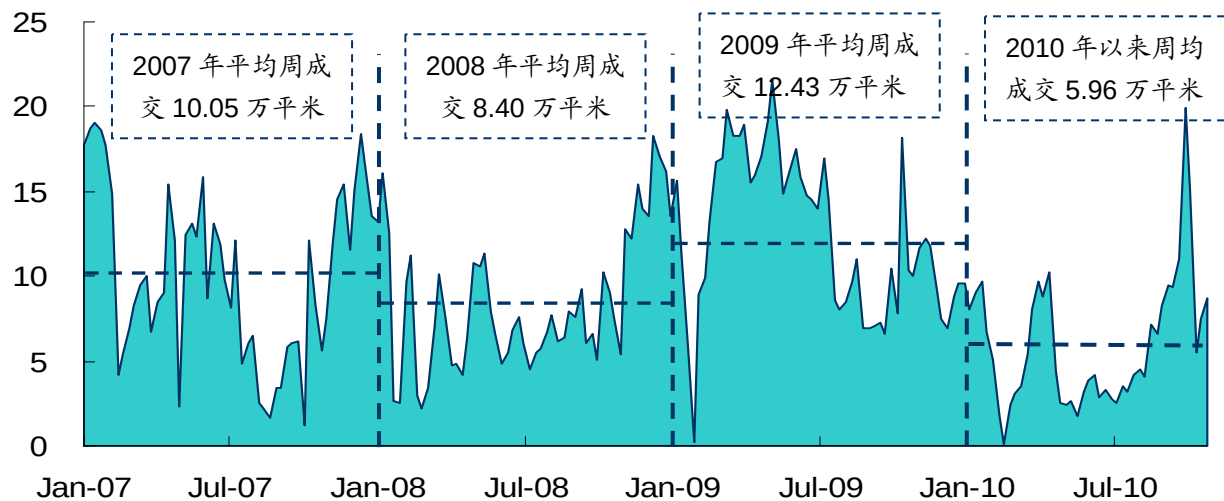
图 20: 苏州存量住宅周成交面积 (万平方米)



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）

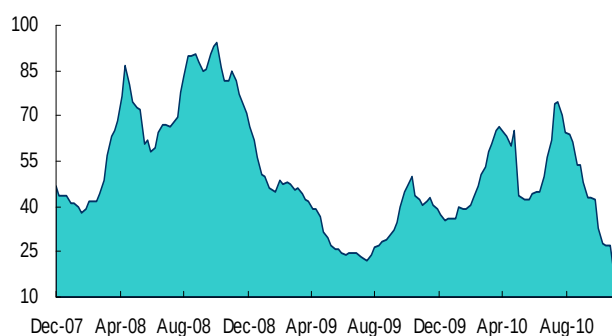
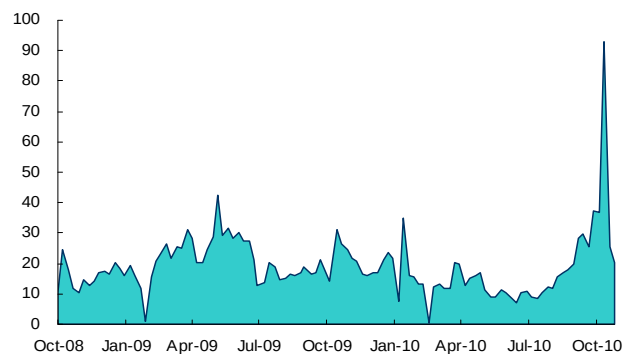


图 23: 广州住宅周成交面积（万平方米）



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）

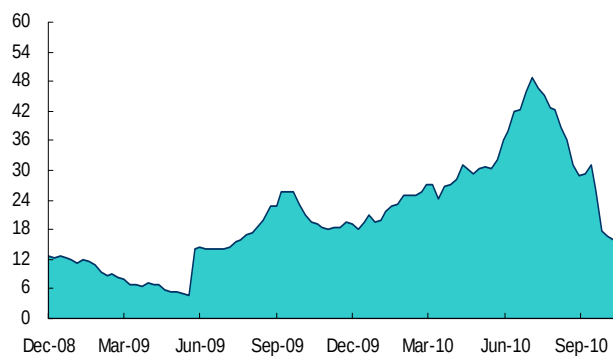
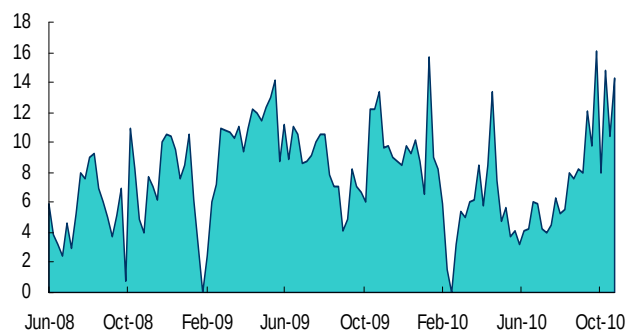


图 25: 东莞住宅周成交面积（万平方米）



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（万平米）

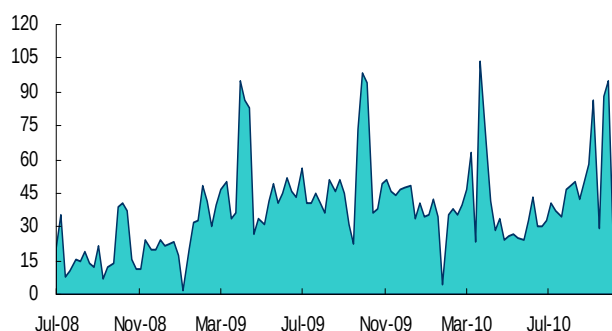
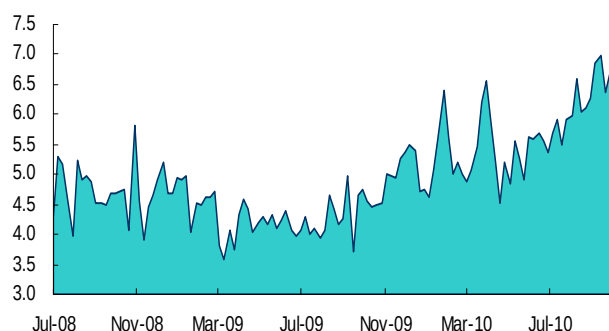


图 27: 重庆周成交均价（千元/平米）



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（万平米）

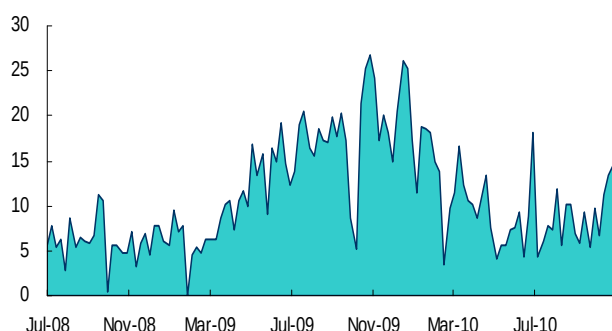
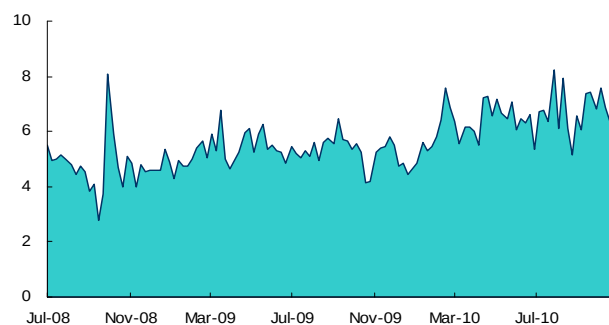


图 29: 昆明住宅周成交均价（千元/平米）



数据来源：焦点房地产网，长江证券研究所

图 30: 成都商品房周成交面积（万平米）

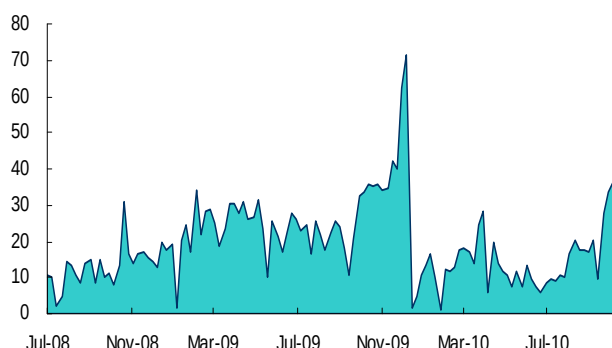
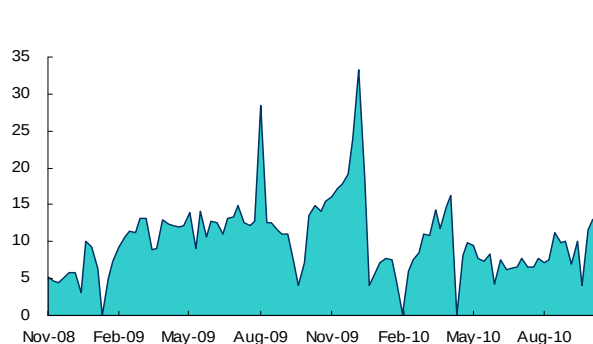


图 31: 成都二手房成交套数（百套）



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)

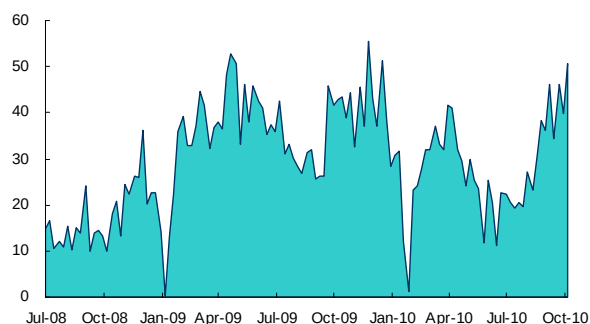


图 33: 长沙二手房周销售面积 (万平方米)

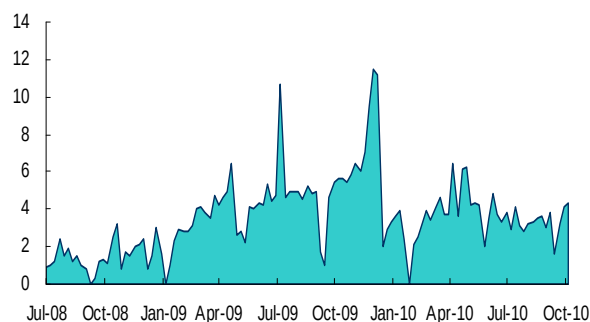


图 34: 福州住宅周成交面积 (万平方米)

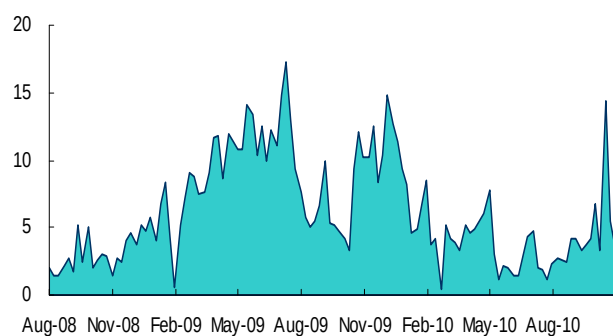


图 35: 福州住宅周成交均价 (千元/平方米)

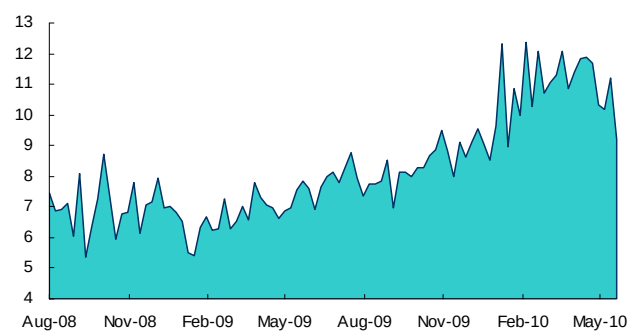


图 36: 厦门住宅周成交面积 (万平方米)

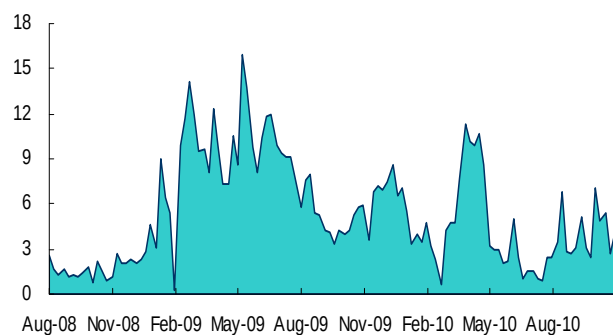


图 37: 厦门住宅去库存化时间 (周)

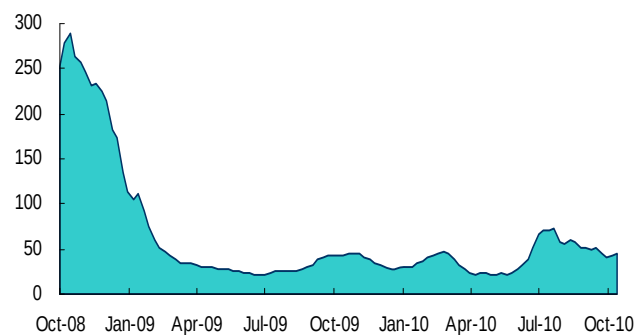


图 38: 温州住宅周成交面积 (万平方米)

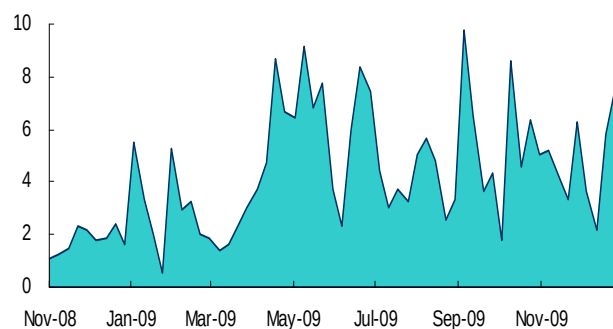


图 39: 温州房源总量面积 (万平方米)

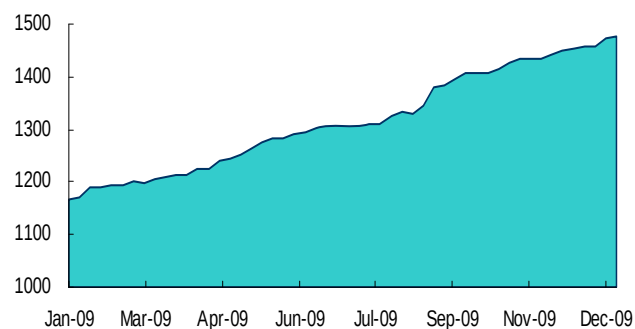


图 40: 合肥住宅周成交套数 (百套)

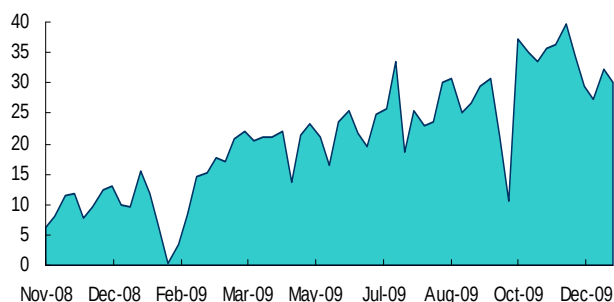


图 41: 合肥住宅可售面积 (百万平方米)

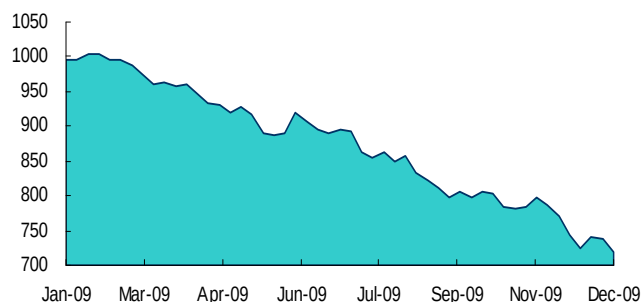


图 42: 海口住宅周成交面积 (万平方米)

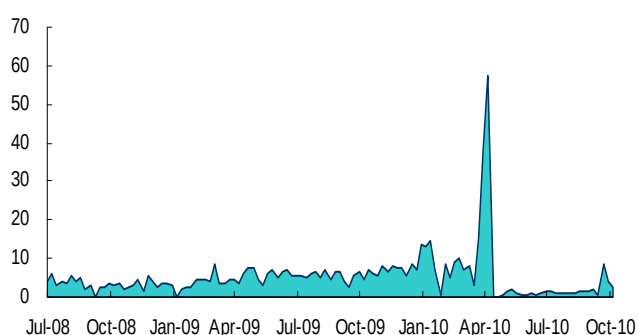


图 43: 海口住宅周成交均价 (百元/平方米)

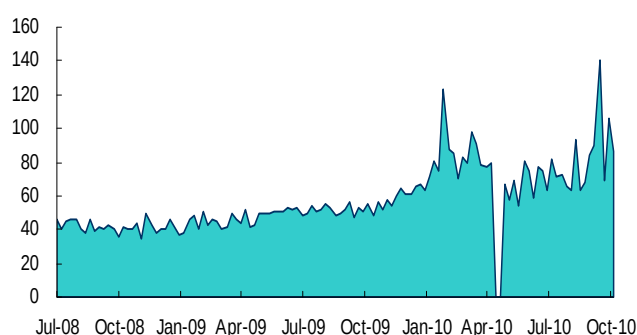


图 44: 长春一手住宅周成交面积 (万平方米)

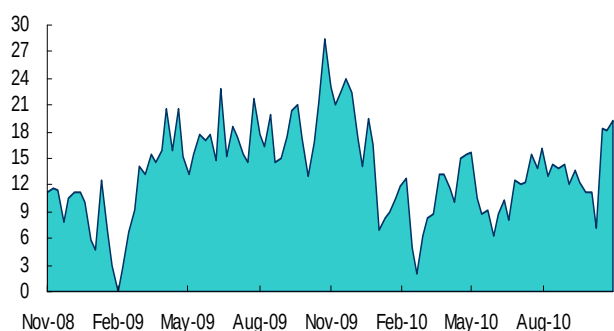


图 45: 长春二手住宅周成交面积 (万平方米)

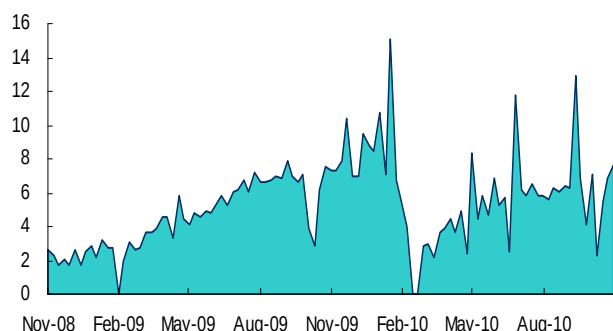


图 46: 武汉商品房周成交面积 (万平方米)

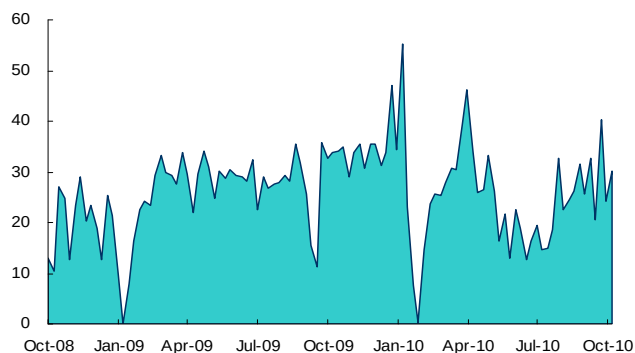
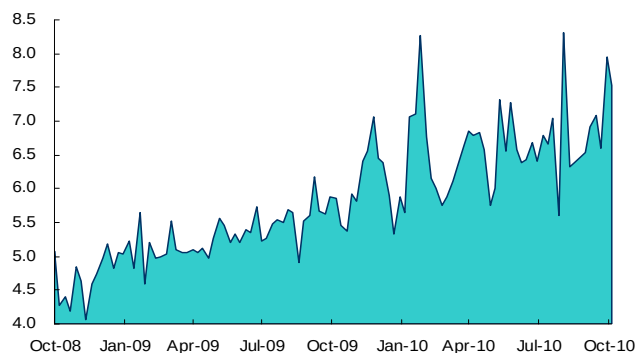


图 47: 武汉商品房周成交均价 (千元/平方米)



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。