

动态报告

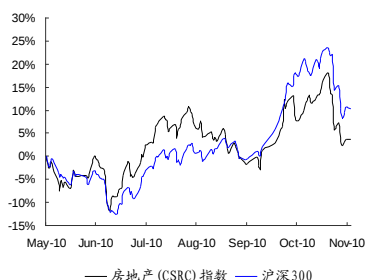
房地产开发

谨慎推荐

重点城市 10 年 11 月房地产销售跟踪

2010 年 12 月 7 日

一年该行业与上证综指走势比较



资料来源：国信证券经济研究所

相关研究报告：

《成交清淡、价格平稳、供应有限》	10/11/15
《供应增加推升销量》	10/11/23
《均价震荡区间有上行趋势》	10/11/30

分析师：方媛

电话：0755-82130648

E-mail: fangyan@guosen.com.cn

SAC 执业证书编号：S0980206110188

分析师：区瑞明

电话：0755-82130678

E-mail: ourm@guosen.com.cn

SAC 执业证书编号：S0980210040014

联系人：黄道立

电话：0755-82130833-1830

E-mail: huangdl@guosen.com.cn

联系人：雷达

电话：0755-82132098

E-mail: Leida1@guosen.com.cn

独立性声明：

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，其结论不受其它任何第三方的授意、影响，特此声明。

行业周报

楼市这个冬天不太冷

房地产市场总体销量情况

10 年 11 月，京沪穗深等重点城市商品房销售情况如下：

(1) 销量情况：11 月份 18 重点城市销量平均同比回落 27.3%，平均环比回落 8.5%，除广州、厦门两地出现销量二次探底现象以外，其余城市楼市仍带“银十”余温，青岛、东莞、重庆三地 11 月销量实现同比正增长，北京、天津、武汉、昆明四地环比增幅均在 15% 以上；从累计销量上看，二、三线城市表现明显优于一线，其中青岛表现最佳，前 11 个月累计销量已超去年全年水平，武汉、重庆紧随其后，分别达到去年全年的 92% 和 84%，其余城市多在 60% 左右；“二次调控”之后楼市乍寒还暖的表现在一定程度上提振了开发商对市场需求的信心：京、深、杭等 8 个城市 11 月份新批售上市的住宅面积环比 10 月增长 26%；北京、上海等地 12 月第一周的批售量仍在增加，我们认为批售数据的增长预示着 12 月的市场供应将高于 11 月，同时市场逐渐适应调控、新盘多以优惠面市以及“限购令”到期预期等因素的作用下，12 月新推楼盘的去化率将至少维持 11 月水平，因此，我们认为，楼市这个冬天不太冷，在供应增加的情况下，12 月销量有望实现环比增长。

(2) 价格情况：各重点城市均价维持高位震荡，表现相对平稳，11 月均价数据涨跌各半，11 个重点城市均价平均环比回落 1.6%，其中上海由于“内环以内”以及“内外环之间”的成交占比上升，导致均价数据结构性上涨，上月均价创了年初以来的新高；

(3) 库存情况：虽然 11 月以来市场供应有所增加，但各地新开楼盘较高的去化水平使得各地库存未现积压，目前市场可售量增长缓慢，整体上仍处在历史低位，10 个城市 11 月份可售量平均环比涨幅仅为 2%，其中，杭州、青岛两地甚至出现了 6% 左右的下滑。

重点城市商品房交易情况

城市	成交套数	环比 (%)	成交价格	环比 (%)	可售量	环比 (%)
上海	15881	-6.37%	14840	9.82%	44203	3.52%
北京	10130	46.94%	16837	-15.81%	70112	1.48%
天津	10608	19.72%	9549	0.47%	-	-
深圳	2774	-46.93%	20950	-2.28%	30022	17.38%
南京	5919	-11.30%	-	-	32443	2.82%
武汉	14380	14.99%	7168	0.00%	-	-
重庆	20605	-34.92%	6551	9.37%	88426	3.50%
广州	4974	-23.98%	0	0.00%	-	-

资料来源：WIND、中国指数研究院、国信经济研究所

表 1: 重点城市 10 年 11 月一手房交易数据汇总表

区域	城市	月成交(套)					年初至今累计		可售套数			可售套数 去化时间 (月)	成交均价 (元/平方米)	
		Nov/10	上月 同比变动	环比变动	Oct/10	环比变动	累计销量 (套)	累计销量 /09 全年	数量	同比	环比		上月	环比
环渤海	北京	10130	-17.3%	46.9%	6894	-36.1%	81851	56.4%	70112	6.6%	1.5%	8	16837	-15.8%
	天津	10608	-9.8%	19.7%	8861	-0.6%	82723	65.4%	-	-	-	-	9549	0.5%
	济南	1843	-51.6%	-14.2%	2149	32.9%	17717	72.1%	-	-	-	-	-	-
	青岛	11474	16.6%	-19.2%	13517	42.2%	86560	100.1%	59058	35.1%	-6.2%	5	-	-
	平均		-15.5%	8.3%		9.6%		73.4%		20.9%	-2.4%			-7.7%
长三角	上海	15881	-23.5%	-6.4%	15327	-12.3%	133413	54.6%	44203	31.7%	3.5%	3	14840	9.8%
	南京	5919	-45.6%	-11.3%	6673	15.6%	42785	44.3%	32443	37.6%	2.8%	5	-	-
	杭州	5614	-37.6%	-5.3%	5930	-26.3%	48668	51.4%	32893	44.7%	-6.2%	5	18082	1.5%
	苏州	4681	-32.2%	-24.8%	6223	-0.6%	41213	53.0%	22019	-60.4%	1.8%	4	9306	-18.2%
	平均		-34.7%	-11.9%		-5.9%		51.0%		13.4%	0.5%			-2.3%
珠三角	深圳	2774	-49.4%	-46.9%	5227	-1.9%	32457	46.3%	30022	-14.1%	17.4%	7	20950	-2.3%
	广州	4974	-41.7%	-28.1%	6916	1.8%	69001	74.1%	-	-	-	-	0	0.0%
	东莞	4339	0.5%	-3.6%	4500	2.8%	34442	66.3%	-	-	-	-	-	-
	厦门	690	-66.4%	-59.3%	1591	1.3%	16366	48.6%	0	0.0%	0.0%	0	0	0.0%
	平均		-39.3%	-34.5%		1.0%		58.8%		-7.0%	8.7%			-0.8%
其他	重庆	20605	4.6%	-30.4%	29601	4.4%	220607	83.6%	88426	-11.7%	3.5%	3	6551	-1.1%
	合肥	7267	-56.4%	-16.0%	8649	-8.2%	82573	60.0%	-	-	-	-	7390	1.2%
	长沙	8931	-5.8%	4.7%	8529	-1.3%	81217	66.5%	-	-	-	-	5410	0.4%
	武汉	14380	-0.8%	15.0%	12505	-1.8%	126252	91.7%	-	-	-	-	7168	0.0%
	成都	7593	-54.3%	-4.4%	7940	3.3%	76834	52.8%	-	-	-	-	-	-
	昆明	7265	-21.5%	30.9%	5552	18.4%	56111	75.3%	-	-	-	-	6787	8.8%
	平均		-27.7%	6.0%		2.1%		70.2%						-1.1%
总体平均			-27.3%	-8.5%		1.9%		64.9%		7.7%	2.0%			-1.6%
总体中值			-27.8%	-8.8%		0.4%		67.2%		6.6%	1.8%			0.0%

注: 合肥、成都成交套数是按 100 平方米/套匡算得出

数据来源: 万得经济数据库、中国指数研究院、国信经济研究所

重点城市销售数据分析

环渤海地区

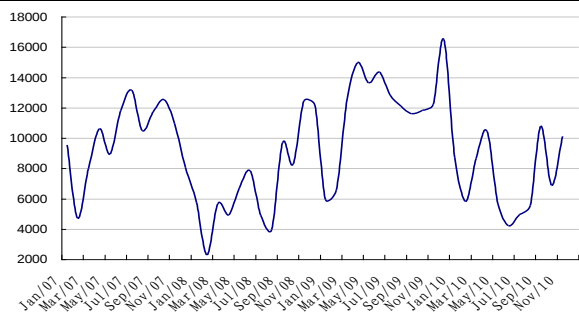
北京: 11 月期房住宅签约 10130 套, 同比回落 17.3%, 环比上涨 46.9%, 1-11 月累计签约 81851 套, 占 2009 年全年销量的 56%; 商品住宅销售均价 16837 元/平方米, 同比回落 5.5%, 环比回落 15.8%; 截止 11 月 30 日, 商品住宅可售量 70122 套, 同比上升 6.6%, 环比上涨 1.5%, 目前去化周期降为 8 个月。

天津: 新建商品住宅成交 10608 套, 同比回落 9.8%, 环比上涨 19.7%, 1-11 月累计成交 82723 套, 达去年全年成交水平的 65%; 成交均价达到 9549 元/平方米, 同比增长 21.9%, 环比上涨 0.5%。

济南: 上月商品住宅成交 1843 套, 同比回落 51.6%, 环比下跌 14.2%; 1-11 月累计销量 17717 套, 达去年全年销量的 72%。

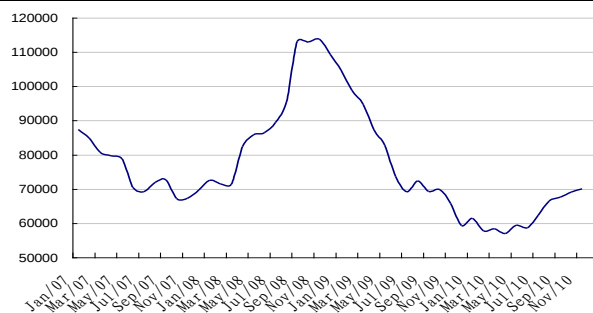
青岛: 上月商品住宅成交 11474 套, 同比上升 16.6%, 环比回落 15.1%, 1-11 月累计销量 86560 套, 达 2009 年全年销量的 101%; 截止 11 月 30 日, 青岛房屋可售量 59058 套, 同比上升 35.1%, 环比回落 6.2%, 目前去化周期为降 5 个月。

图 1: 北京各月住宅期房网上签约套数



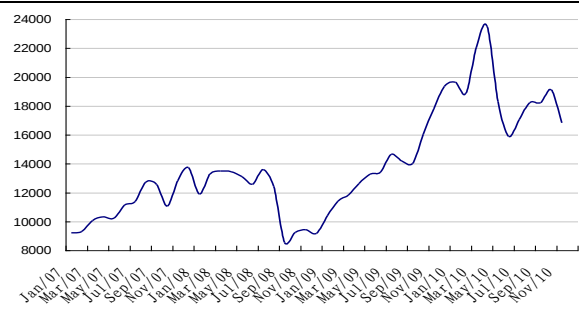
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 2: 北京各月住宅期房可售套数



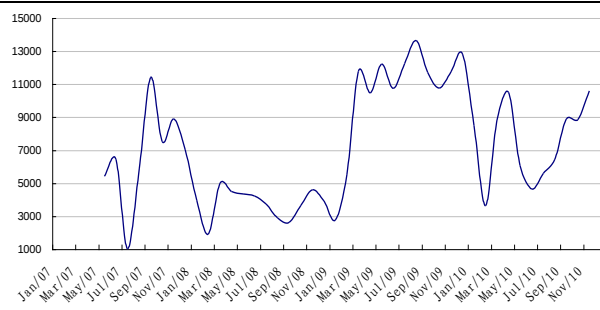
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 3: 北京各月新建商品住宅成交均价



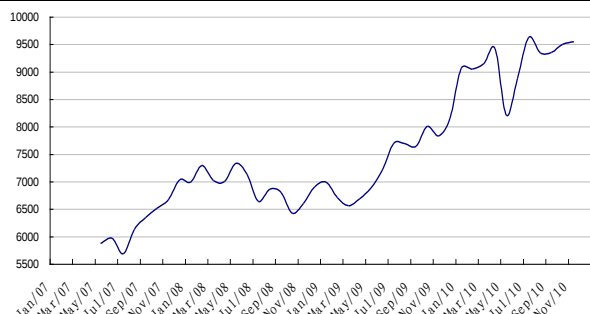
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 4: 天津各月新建商品住宅成交套数



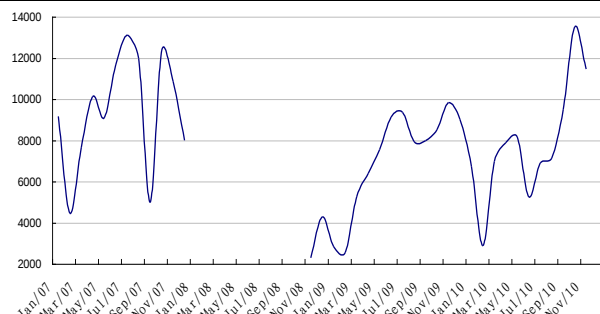
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 5: 天津各月新建商品住宅成交均价



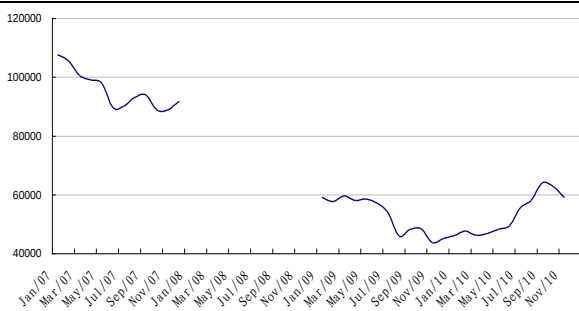
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 6: 青岛各月新建商品住宅成交套数



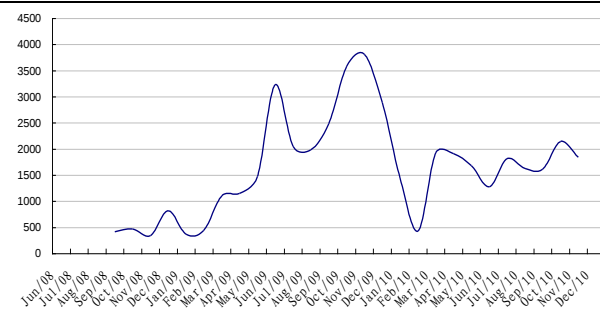
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 7: 青岛各月新建商品住宅可售套数



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 8: 济南各月新建商品住宅成交套数



数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

长三角地区

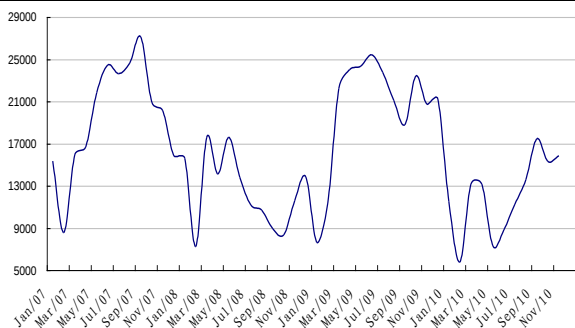
上海: 商品住宅预售套数 15881 套, 同比回落 23.5%, 环比回落 6.4%, 1-11 月累计成交 135047 套, 达去年全年销量的 55%; 11 月商品住宅成交均价 14840 元/平方米, 同比上涨 26%, 环比上涨 9.8%。截止至 11 月 30 日, 一手商品住宅可售量 44203 套, 同比回升 31.7%, 环比上涨 3.5%, 去化周期降为 3 个月。

南京: 上月一手商品住宅成交 5919 套, 同比回落 45.6%, 环比回落 11.3%, 1-11 月累计成交 42785 套, 达 2009 年全年销量的 44%, 截止 11 月 30 日, 商品住宅可售套数 32443 套, 同比回升 37.6%, 环比回升 2.8%, 去化周期为 5 个月。

杭州: 上月一手商品房成交 5614 套, 同比回落 37.6%, 环比回落 5.3%; 1-11 月累计成交 48686 套, 占 2009 年全年销量的 51%; 成交均价 18082 元/平方米, 同比上涨 23.7%, 环比上涨 1.5%。

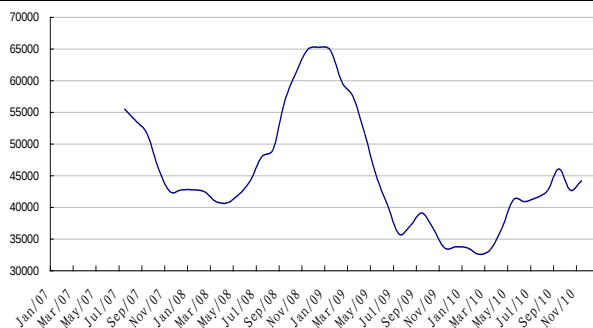
苏州: 一手商品住宅成交 4681 套, 同比下跌 32.2%, 环比回落 24.8%, 1-11 月累计成交 41213 套, 达 2009 年全年销量的 53%; 一手商品住宅销售均价 9306 元/平方米, 同比上涨 7%, 环比回落 18.2%。商品住宅可售量 22019 套, 同比回落 60.4%, 环比回升 1.8%, 去化周期降为 4 个月。

图 9: 上海各月商品房预售套数



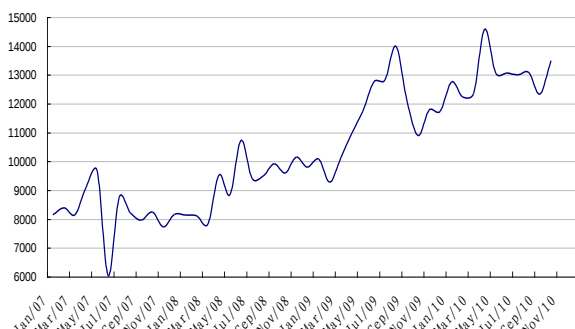
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 10: 上海各月新建商品住宅可售套数



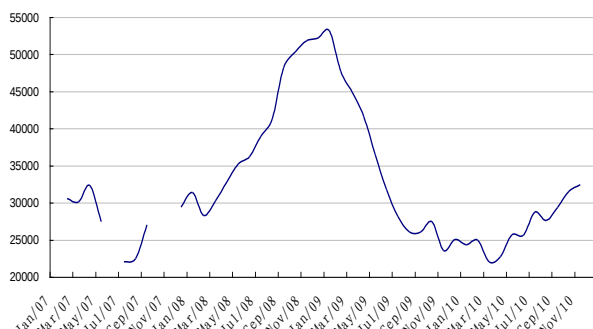
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 11: 上海各月新建商品住宅成交均价



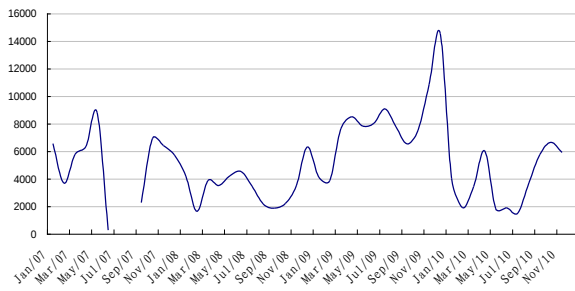
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 12: 南京各月新建商品住宅可售套数



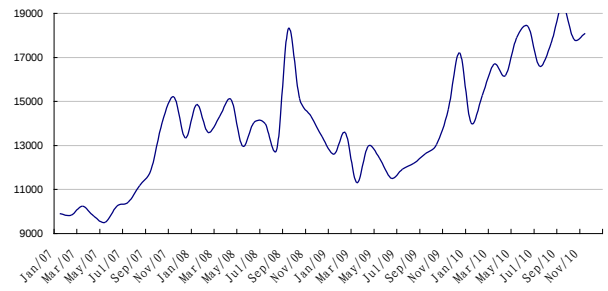
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 13: 南京各月新建商品住宅成交套数



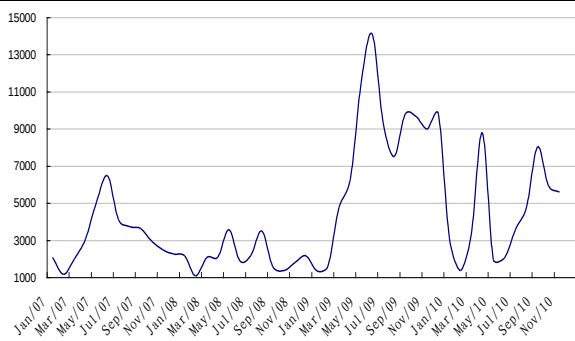
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 14: 杭州各月一手商品房成交均价



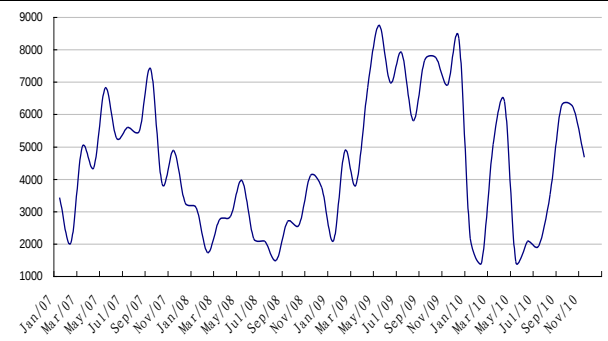
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 15: 杭州各月新建商品房成交套数



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 16: 苏州各月一手商品住宅成交套数

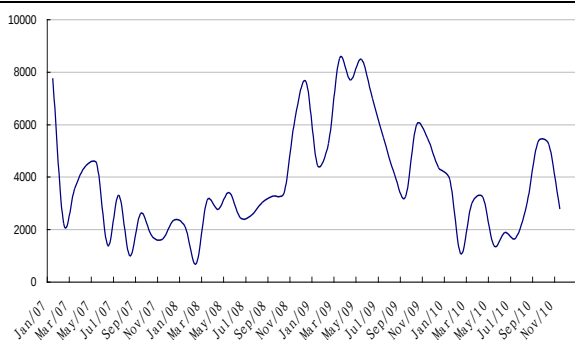


数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

珠三角地区

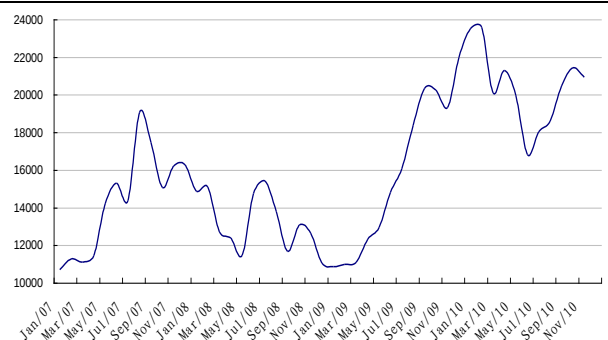
深圳: 一手商品房成交 2774 套, 同比回落 49.4%, 环比回落 46.9%, 1-11 月累计成交 32188 套, 达 2009 年全年销量的 46%; 一手房成交均价 20950 元/平方米, 同比上涨 8.3%, 环比回落 2.3%; 二手商品房成交 8542 套, 同比回落 48.7%, 环比回落 27.4%。截止至 10 月 30 日, 一手商品房可售量为 30022 套, 同比减少 14.1%, 环比增加 17.4%, 去化周期降为 7 个月。

图 17: 深圳各月一手商品房成交套数



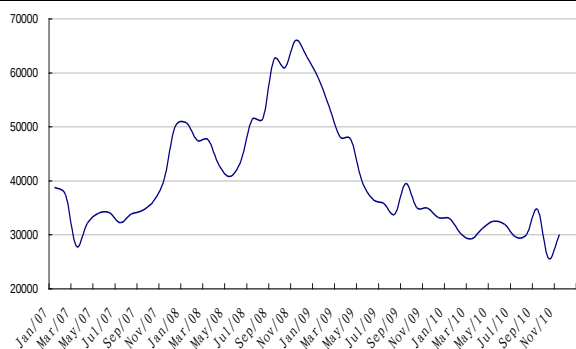
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 18: 深圳各月一手商品房成交均价



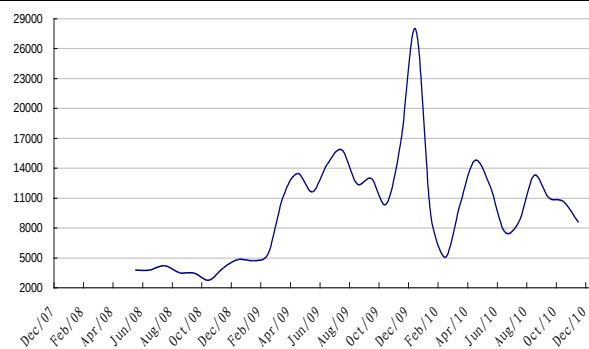
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 19: 深圳各月一手商品房可售套数



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 20: 深圳各月二手商品房成交套数



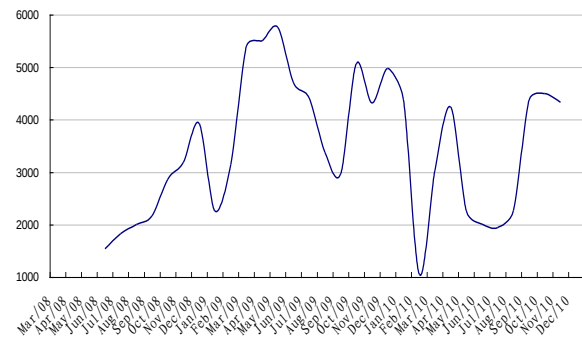
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

广州: 一手商品住宅成交 4974 套, 同比回落 42.1%, 环比回落 24%, 1-11 月累计成交 78517 套, 占 2009 年销量的 74%。

东莞: 一手商品住宅成交 4339 套, 同比上升 0.5%, 环比回落 3.6%, 1-11 月累计成交 34442 套, 占 2009 年全年销量的 66%。

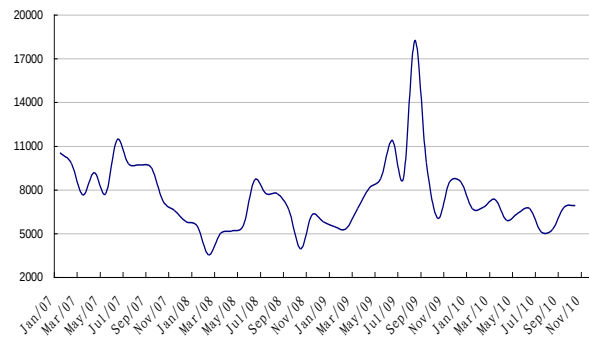
厦门: 一手商品住宅成交 690 套, 同比回落 66.4%, 环比回落 59.3%, 1-11 月累计成交 16471 套, 占 2009 年销量的 49%。

图 21: 东莞各月一手商品住宅成交套数



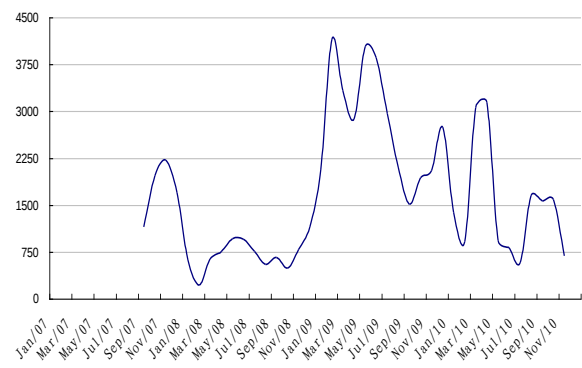
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 22: 广州各月一手商品住宅成交套数



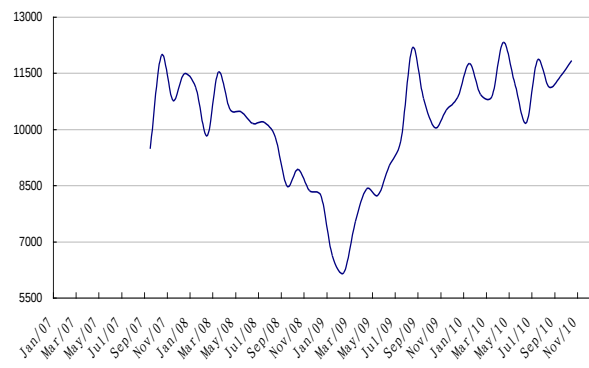
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 23: 厦门各月一手商品住宅成交套数



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 24: 厦门各月一手商品住宅成交均价



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

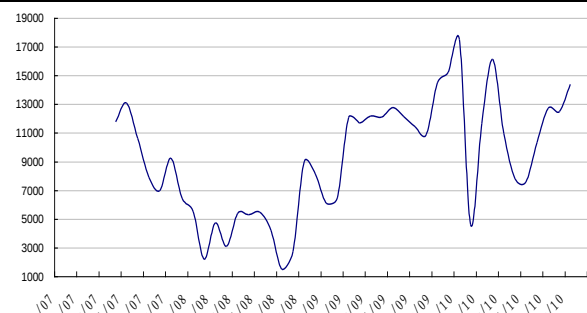
其他地区

重庆: 一手商品房成交 20605 套, 同比上升 4.6%, 环比回落 34.9%, 1-11 月累计销量 222666 套, 占 2009 年全年销量的 84%; 销售均价为 6551 元/平方米, 同比上涨 40.1%, 环比上涨 9.4%; 截止至 11 月 30 日, 商品房可售量为 8.84 万套, 同比下降 11.7%, 环比上升 3.5%。

武汉: 一手商品房成交 14380 套, 同比回落 0.8%, 环比上升 15%, 1-11 月累计成交 126252, 占 09 年全年销量的 92%; 均价 7168 元/平方米, 同比增长 26.7%, 环比持平。

合肥: 成交 72.68 万平方米, 同比下跌 56.4%, 环比回落 16.0%, 1-11 月累计成交 826 万平方米, 占 09 年全年销量的 60%, 成交均价 7390 元/平方米, 同比增长 54.9%, 环比下降 4%。

图 25: 武汉各月新建商品房成交套数



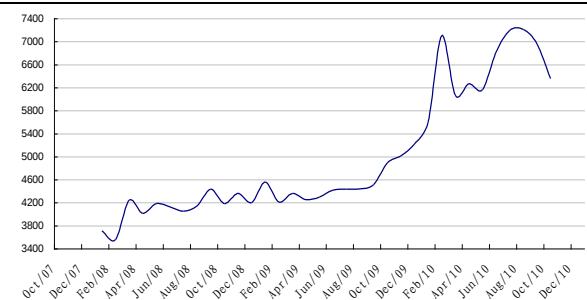
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 26: 合肥各月新建商品房销售备案面积



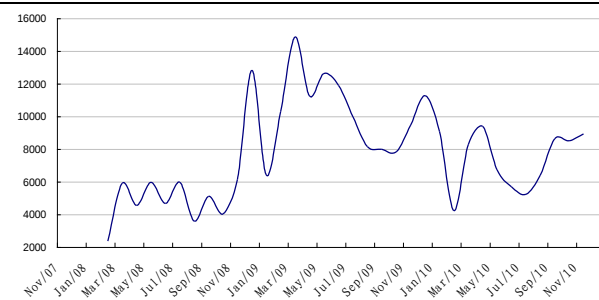
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 27: 合肥各月新建商品房销售均价



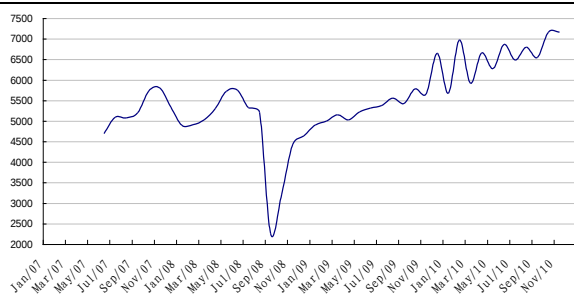
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 28: 长沙各月新建商品住宅成交套数



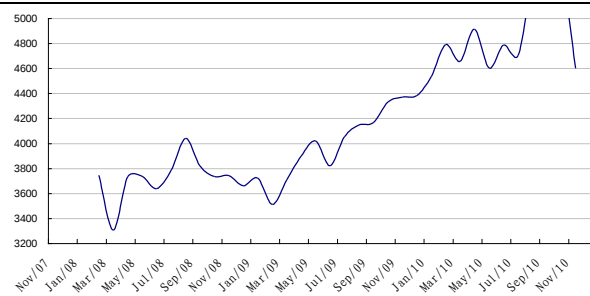
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 29: 武汉各月新建商品房销售均价



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 30: 长沙各月新建商品住宅成交均价



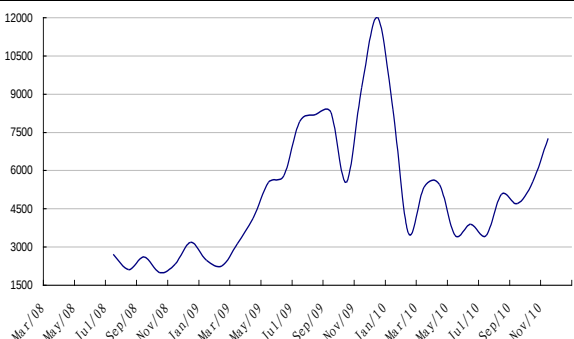
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

长沙: 一手商品住宅成交 8931 套, 同比回落 5.9%, 环比回落 5.4%, 1-11 月累计成交 82131 套, 占 09 年全年销量的 67%; 住宅期房成交均价 5410 元/平方米, 同比上涨 23.8%, 环比上涨 0.4%。

昆明: 一手商品房成交 7265 套, 同比下跌 21.5%, 环比增加 30.9%, 1-11 月累计销量 56111 套, 占 09 年全年销量的 75%; 销售均价为 6787 元/平方米, 同比上涨 25.9%, 环比上涨 8.8%。

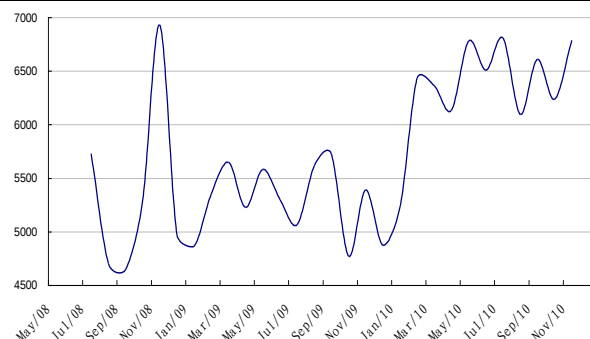
成都: 一手商品房成交 75.93 万平米, 同比减少 54.3%, 环比回落 48.9%, 累计成交 827 万平米, 占 09 年全年销量的 57%。

图 31: 昆明各月一手商品房成交套数



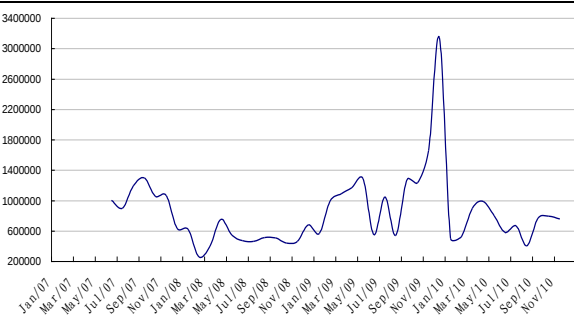
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 32: 昆明各月一手商品房成交均价



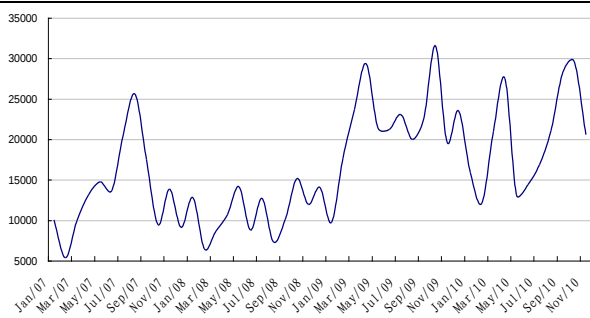
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 33: 成都各月新建商品房成交面积



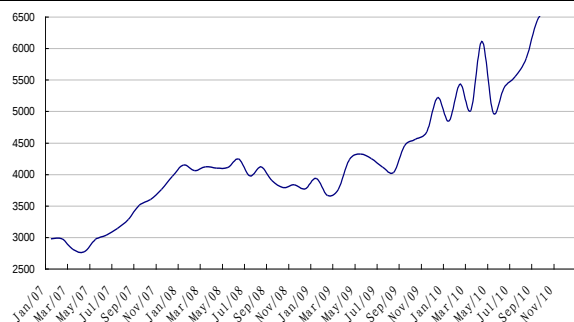
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 34: 重庆各月新建商品房成交套数



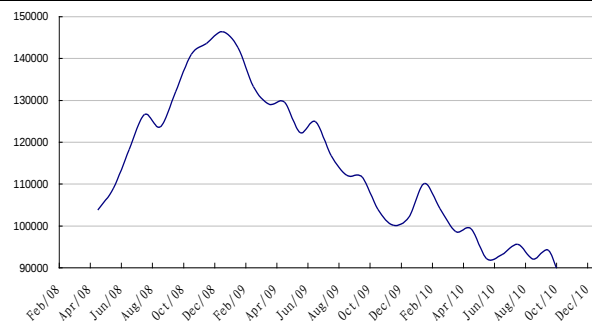
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 35: 重庆各月新建商品房成交均价



数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 36: 重庆各月新建商品房可售套数



数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

国信证券投资评级

类别	级别	定义
股票 投资评级	推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 20%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	预计 6 个月内，股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 10%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 5%-10% 之间
	中性	预计 6 个月内，行业指数表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上

免责声明

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所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。本报告版权归国信证券所有，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。

证券投资咨询业务的说明

证券投资咨询业务是指取得监管部门颁发的相关资格的机构及其咨询人员为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议，并直接或间接收取服务费用的活动。

证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所团队成员

宏观		策略		交通运输	
周炳林	0755-82130638	黄学军	021-60933142	郑 武	0755- 82130422
林松立	010-66026312	闫 莉	010-88005316	陈建生	0755- 82133766
崔 嵘	021-60933159			岳 鑫	0755- 82130432
吴土金	0755-82130833-1332			高 健	0755-82130678
银行		房地产		机械	
邱志承	021- 60875167	方 焱	0755-82130648	余爱斌	0755-82133400
黄 飙	0755-82133476	区瑞明	0755-82130678	陈 玲	0755-82130646
谈 煜	010- 66025229	黄道立	0755- 82133397	杨 森	0755-82133343
汽车及零配件		钢铁		商业贸易	
李 君	021-60933156	郑 东	010- 66025270	孙菲菲	0755-82130722
左 涛	021-60933164	秦 波	010-66026317	祝 彬	0755-82131528
				田惠蓝	0755-82133263
				吴美玉	010-66026319
基础化工		医药		石油与石化	
张栋梁	0755-82130532	贺平鸽	0755-82133396	严蓓娜	021-60933165
陈爱华	0755-82133397	丁 丹	0755- 82139908		
邱 斌	0755-82130532	陈 栋	021-60933147		
罗 洋	0755-82150633	杜佐远	0755-82130473		
电力设备与新能源		传媒		有色金属	
皮家银	021-60933160	陈财茂	021-60933163	彭 波	0755-82133909
				谢鸿鹤	0755-82130646
电力与公用事业		非银行金融		通信	
徐颖真	021-60875162	邵子钦	0755- 82130468	严 平	021-60875165
谢达成	021-60933161	田 良	0755-82130513	程 峰	021-60933167
		童成敦	0755-82130513		
造纸		家电		计算机	
李世新	0755-82130565	王念春	0755-82130407	段迎晟	0755- 82130761
邵 达	0755-82130706	黄海培	021-60933150		
电子元器件		纺织服装		农业	
段迎晟	0755- 82130761	方军平	021-60933158	张 如	021-60933151
黄 磊	0755-82151833				
高耀华	0755-82130771				
旅游		食品饮料		建材	
陈财茂	021-60933163	黄 茂	0755-82138922	杨 昕	021-60933168
煤炭		建筑		新兴产业	
		邱 波	0755-82133390	陈 健	010-66022025
		李遵庆	0755-82133055	李筱筠	010-66026326
固定收益		指数与产品设计		投资基金	
李怀定	021-60933152	焦 健	0755-82133928	杨 涛	0755-82133339
高 宇	0755- 82133538	王军清	0755-82133297	刘舒宇	0755-82133568
侯慧娣	021-60875161	彭甘霖	0755-82133259	康 亢	010-66026337
张 旭	010-66026340	阳 瑾	0755-82133538	刘 洋	0755-82150566
蔺晓熠	021-60933146	周 琦	0755-82133568	李 腾	0755-82130833-6223
刘子宁	021-60933145	赵学昂	0755-66025232		
		邓 岳	0755- 82150533		
量化投资		交易策略			
葛新元	0755-82133332	戴 军	0755-82133129		
董艺婷	021-60933155	秦国文	0755-82133528		
林晓明	0755-25472656	徐左乾	0755-82133090		
赵斯尘	021-60875174	黄志文	0755-82133928		
程景佳	010-88005326				
郑 云	021-60875163				
毛 甜	021-60933154				

国信证券机构销售团队

华北区（机构销售一部）			华东区（机构销售二部）			华南区（机构销售三部）		
王立法	010-66026352 13910524551 wanglf@guosen.com.cn		盛建平	021-60875169 15821778133 shengjp@guosen.com.cn		万成水	0755-82133147 13923406013 wancs@guosen.com.cn	
王晓建	010-66026342 13701099132 wangxj@guosen.com.cn		马小丹	021-60875172 13801832154 maxd@guosen.com.cn		魏 宁	0755-82133492 13823515980 weining@guosen.com.cn	
焦 骝	010-66026343 13601094018 jiaojian@guosen.com.cn		郑 毅	021-60875171 13795229060 zhengyi@guosen.com.cn		邵燕芳	0755-82133148 13480668226 shaoyf@guosen.com.cn	
徐文琪	010-66026341 13811271758 xuwq@guosen.com.cn		黄胜蓝	021-60875166 13761873797 huangsl@guosen.com.cn		林 莉	0755-82133197 13824397011 linli2@guosen.com.cn	
李文英	010-88005334 13910793700 liwying@guosen.com.cn		刘 塑	021-60875177 13817906789 liusu@guosen.com.cn		王昊文	0755-82130818 18925287888 wanghaow@guosen.com.cn	
赵海英	010-66025249 13810917275 zhaohy@guosen.com.cn		叶琳菲	021-60875178 13817758288 yelf@guosen.com.cn		甘 墨	0755-82133456 15013851021 ganmo@guosen.com.cn	
原 玮	010-88005332 15910551936 yuanyi@guosen.com.cn		孔华强	021-60875170 13681669123 konghq@guosen.com.cn		段莉娟	0755-82130509 18675575010 duanlj@guosen.com.cn	
						徐 冉	0755-82130655 13632580795 xuran1@guosen.com.cn	
						严小燕	13590436977 yanxy@guosen.com.cn	
						赵晓曦	15999667170 zhaoxxi@guosen.com.cn	
						温 馨	13612901872 wenxin@guosen.com.cn	