

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（2010/12/12--2010/12/18）

—供应有所放大

报告要点

■ 行业要闻

- ◆ 国务院法制办 12 月 15 日公布了《国有土地上房屋征收与补偿条例（第二次公开征求意见稿）》全文，再度就“新拆迁条例”立法征求公众意见。根据意见稿，行政强制拆迁将取消，须由政府申请法院强制执行。
- ◆ 为规范商品房屋租赁行为，住房和城乡建设部 15 日出台《商品房屋租赁管理办法》(住房和城乡建设部令第 6 号)。《办法》规定各地主管部门应定期分区域公布不同类型房屋市场租金水平等信息。此外在房屋租赁合同期内，出租人不得单方面随意提高租金水平。《办法》将于 2011 年 2 月 1 日起施行。
- ◆ 商务部 12 月 15 日公布的数据显示，我国房地产领域吸收 FDI 增幅明显放大。1-11 月房地产行业吸收 FDI 201 亿美元，同比增长 48%。对此，商务部新闻发言人姚坚称，商务部将继续加强对外资，尤其是房地产领域外资利用的监管。
- ◆ 12 月 14 日，北京市住建委透露，根据“十二五”规划，未来 5 年内北京将进一步扩大公共租廉房的规模，提高保障性住房的供应比例，并计划地建设各类政策性住房 100 万套。此外，北京的保障性住房将实现两个 60% 的目标：一是保障性住房要占整体住房的 60%；二是公共租廉住房占保障性住房的 60%。
- ◆ 12 月 13 日，重庆市政府办公厅出台了《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，从市场供应量、土地、信贷、税收、规范市场、舆论引导 6 个方面打出调控组合拳。《通知》明确对贷款购买第三套及以上住房暂停发放住房贷款，并要求各部门积极做好征收高档住房房产税的准备工作。

■ 公司要闻

- ◆ 万科以底价 29.63 亿元拍得盐田沙头角中心区 6 宗地块，折合楼面价 8582 元/平方米。规划有 10 万平方米的写字楼、10 万平方米的商务公寓、8 万多平方米的商业楼，5.5 万平方米的酒店以及 1 万平方米的艺术中心。据悉，此次 6 宗捆绑出让土地的 29.63 亿元的出让价创下了深圳今年出让底价最贵用地的纪录。
- ◆ 金地集团在北京、沈阳与深圳三块获得三宗土地。其中北京市房山区房山线理工大学站 3 号地及 5 号地局部地块属居住项目用地，建设面积 19 万平方米；深圳市龙岗区 G02113-0021 地块，建设面积 3.9 万平方米；沈阳市大东区三洋重工地块，建设面积 19.8 万平方米，三宗土地取得成本共计 36.63 亿元。
- ◆ 深圳市鸿基（集团）股份有限公司于 12 月 10 日进行了旗下两家传统产业公司的剥离，将持有的深圳市迅达汽车运输企业公司和深圳市深运工贸企业有限公司的股权进行了转让，股权转让受让价格共计 2.88 亿元。
- ◆ 12 月 8 日，荣盛房地产发展股份有限公司拍得廊坊市两宗土地的使用权，成交总价 7.94 亿元。公司的控股子公司山东荣盛富翔地产开发有限公司以成交底价竞得临沂市四宗地块使用权，成交总价 2.98 亿元。

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	28.31	-28.58%	39.20	23.05	-41.20%	36	-1.74%	商品住宅
	天津	29.99	2.54%	25.62	19.01	-25.80%	----	----	商品住宅
	济南	375	22.95%	519	381	-26.64%	----	----	商品住宅(套)
	青岛	27.13	11.94%	16.63	18.09	8.79%	23	-1.84%	商品住宅
长三角	上海	39.28	15.34%	49.90	29.32	-41.25%	13	0.29%	商品住宅
	南京	13.72	-10.29%	20.56	10.20	-50.38%	22	-1.36%	商品住宅
	杭州	16.21	13.28%	20.31	11.77	-42.07%	35	1.32%	商品房
	宁波	7.52	0.05%	13.58	6.97	-48.67%	158	0.79%	商品房
	苏州	13.16	-0.27%	18.45	10.92	-40.83%	----	----	商品住宅
珠三角	深圳	8.19	31.75%	12.43	5.97	-51.99%	28	1.39%	商品住宅
	广州	12.04	-27.47%	21.41	17.13	-20.00%	19	4.40%	商品住宅
	东莞	11.06	-21.33%	9.09	7.75	-14.77%	----	----	商品住宅
其他地区	重庆	48.46	21.85%	44.32	42.07	-5.07%	----	----	商品房
	昆明	17.14	8.21%	14.13	10.77	-23.77%	----	----	商品房
	成都	20.03	20.55%	26.38	15.73	-40.36%	----	----	商品房
	长沙	35.49	0.11%	35.30	30.52	-13.53%	----	----	商品房
	福州	3.14	9.48%	9.17	3.97	-56.67%	----	----	商品住宅
	厦门	3.27	-1.03%	7.84	4.23	-46.09%	43	1.88%	商品住宅
	海口	2.85	1.46%	5.21	5.62	7.87%	----	----	商品住宅
	长春	13.97	-21.25%	15.83	12.38	-21.80%	23	-2.82%	商品住宅
	武汉	34.08	-16.79%	27.15	27.26	0.39%	----	----	商品房
四大城市		87.83	-9.01%	122.94	75.46	-38.62%	----	----	商品住宅
其他城市		138.32	-4.06%	154.78	107.73	-30.40%	----	----	商品住宅

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、深圳、广州、东莞、重庆、昆明、成都、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、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。

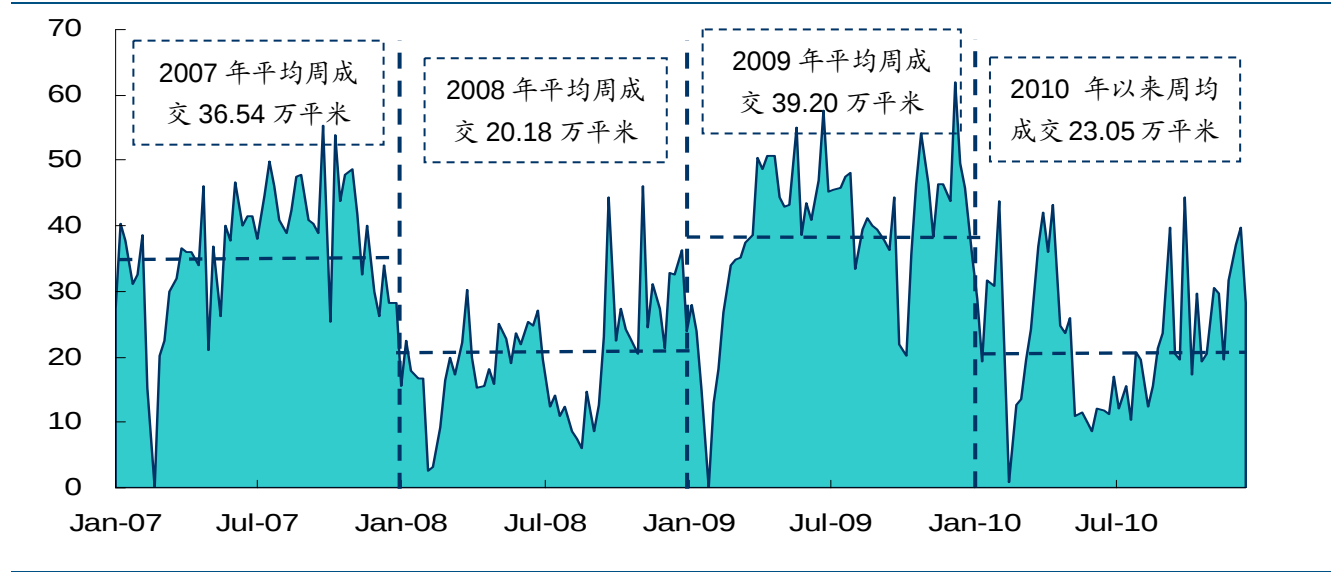
2、本年累计同比表示截至本周末 2009 年周均成交面积相对 2008 年全年周均成交面积的变动幅度。

3、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。

4、四大城市统计即为北京、上海、广州、深圳四大城市加总数据。其他城市统计即统计口径一致（均为一手商品住宅成交面积）的城市。即包括天津、青岛、南京、苏州、东莞、成都、福州、厦门、海口及长春等 10 座城市。

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）

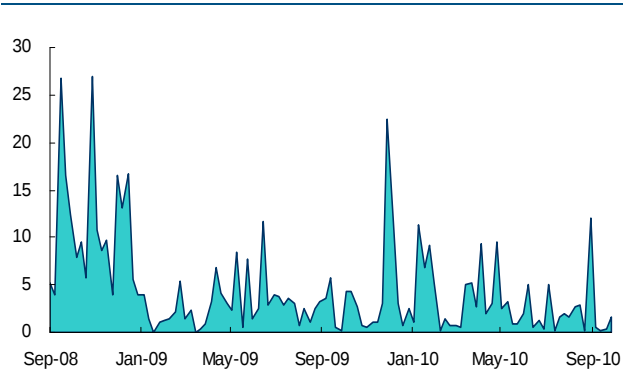


图 3: 北京存量住宅周成交面积（万平方米）

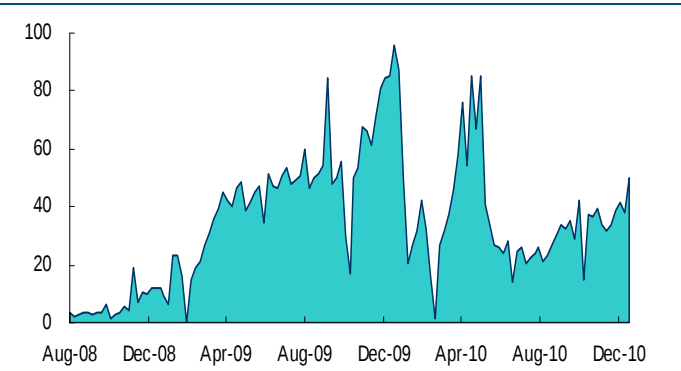


图 4: 北京期房去库存化时间（周）

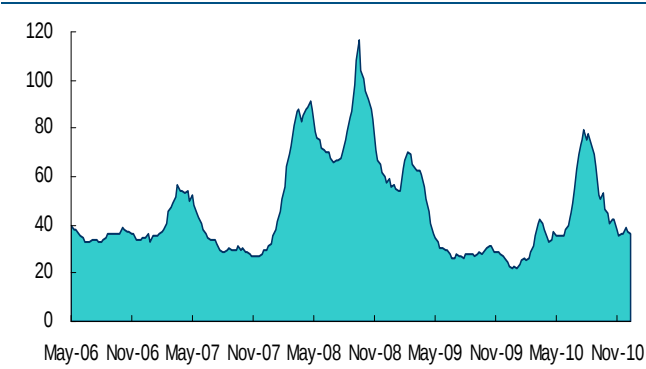
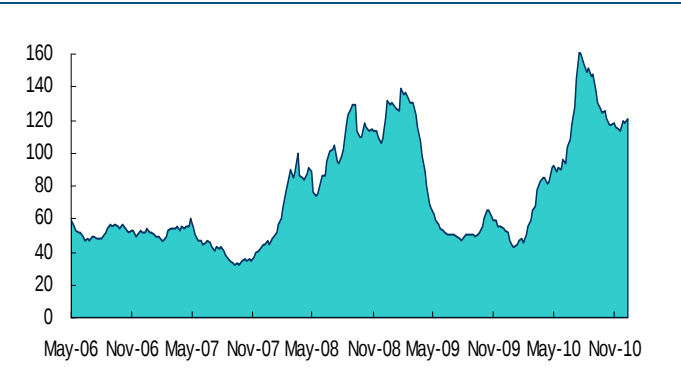
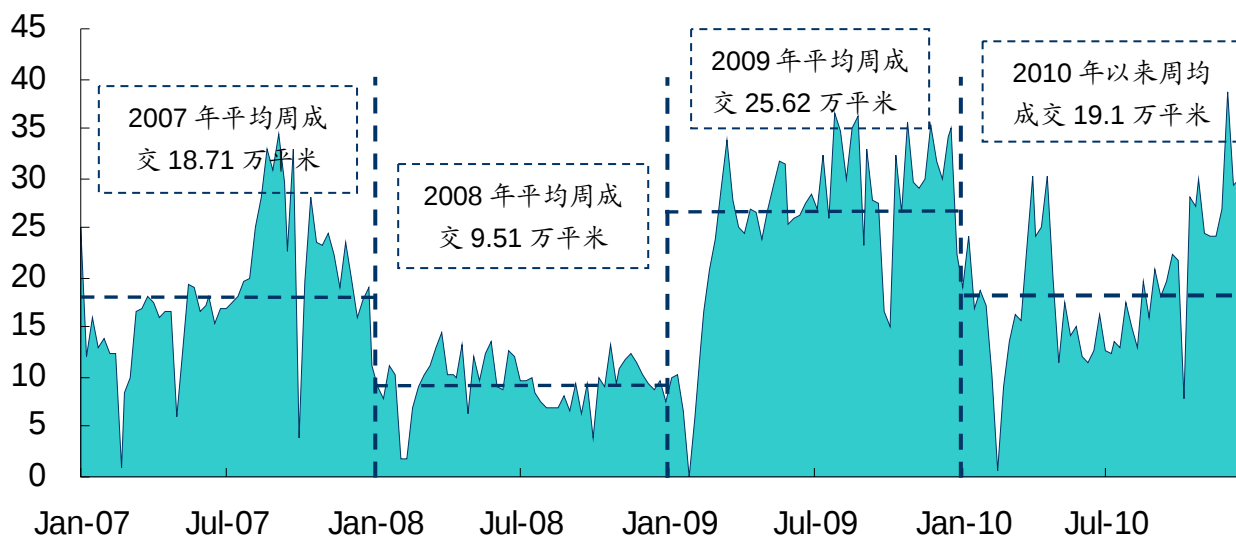


图 5: 北京现房去库存化时间（周）



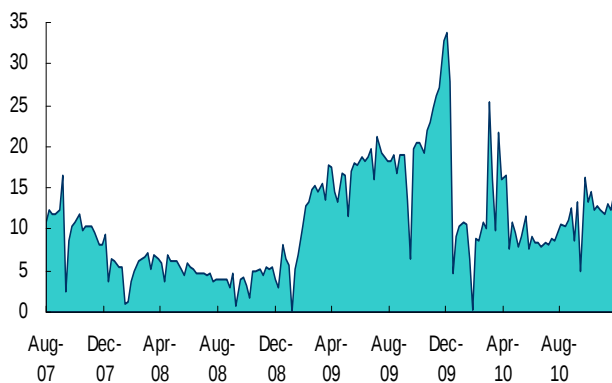
注：算法为可售住宅面积除以 12 周移动平均成交

图 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)



资料来源: 天津国土资源和房屋管理局, 长江证券研究部

图 8: 济南住宅周成交套数 (套)

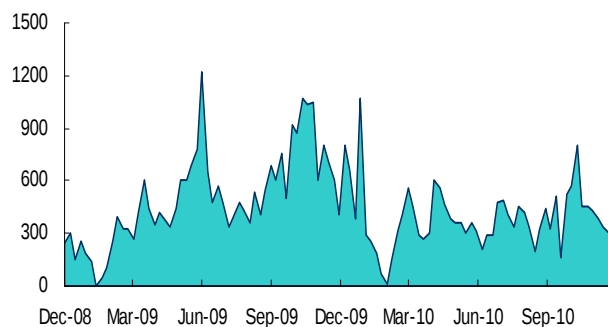
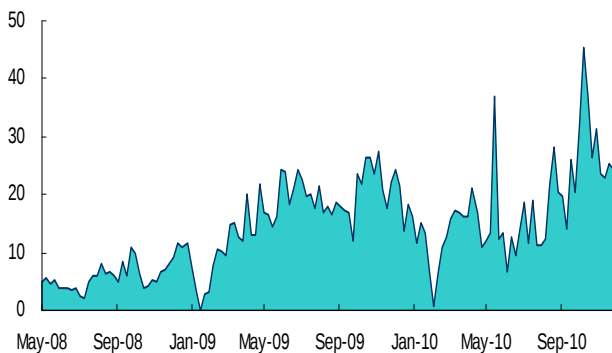
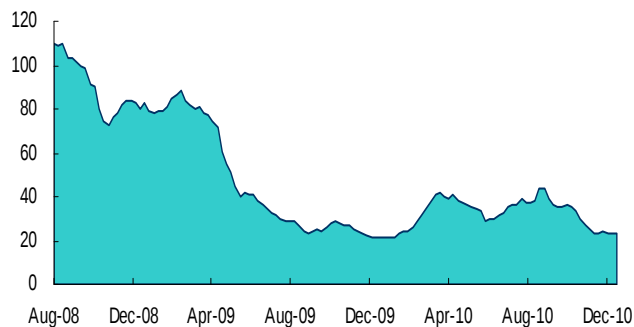


图 9: 青岛住宅周成交面积 (万平方米)



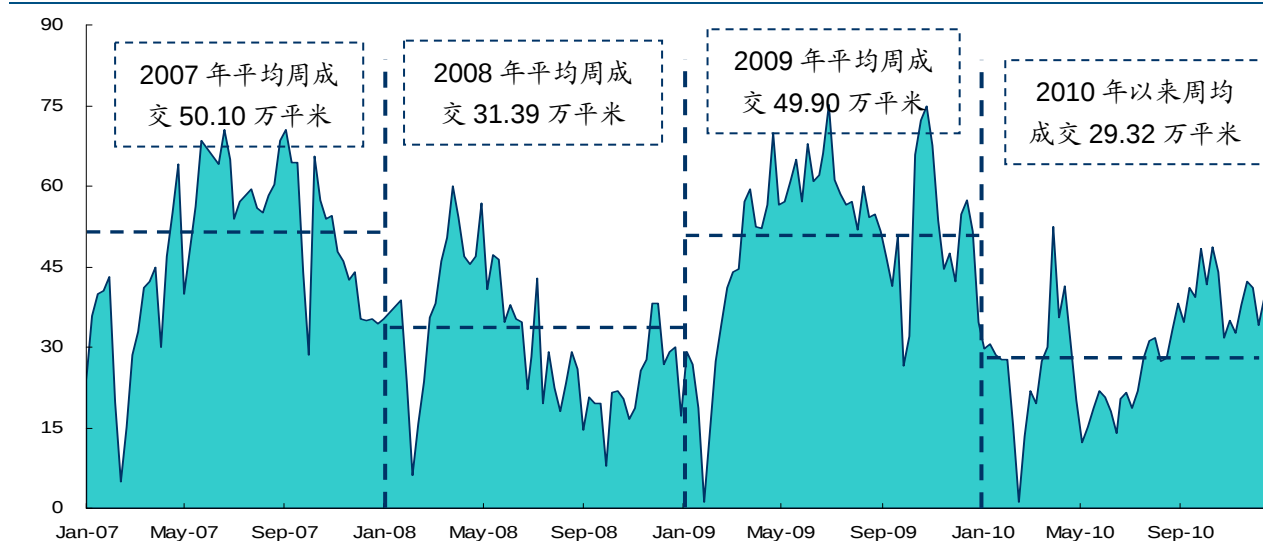
资料来源: 天津国土资源和房屋管理局, 长江证券研究

图 10: 青岛一手房去库存化时间 (周)



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）

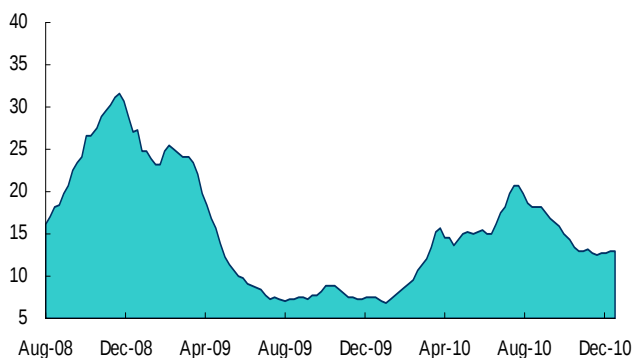
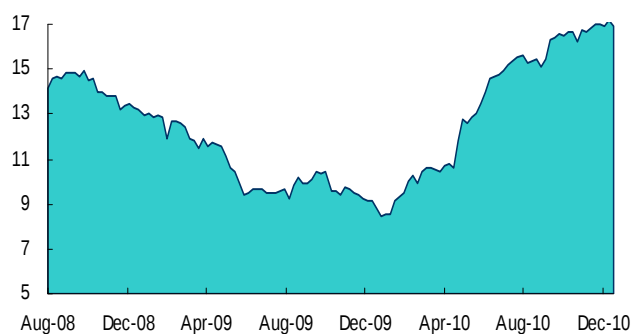


图 13: 上海二手房房源面积（百万平方米）



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）

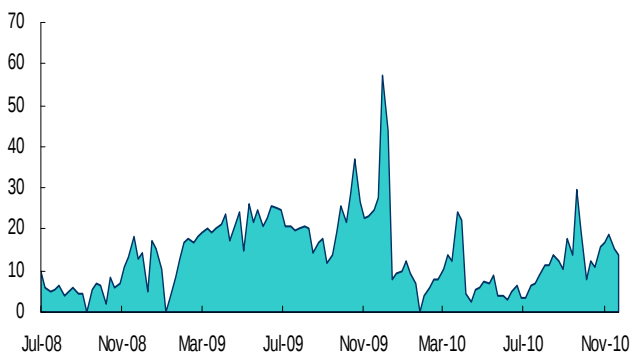
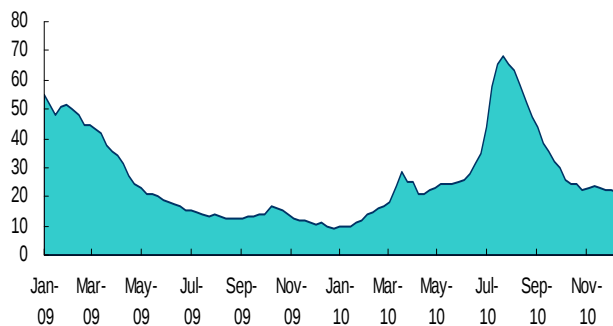
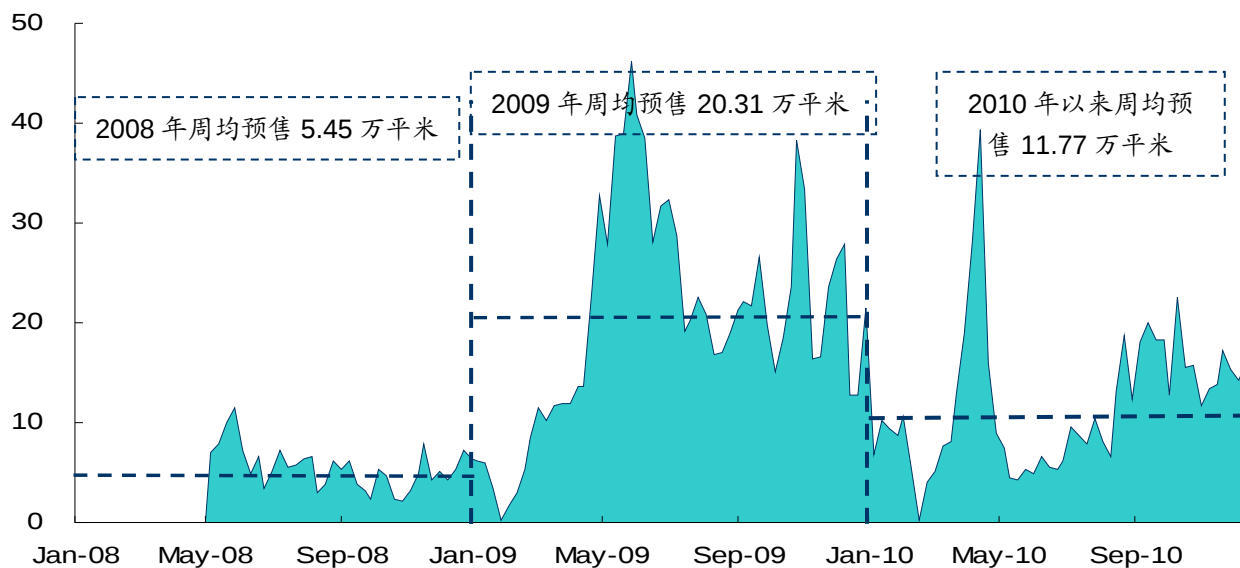


图 15: 南京商品住宅去库存化时间（周）



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)

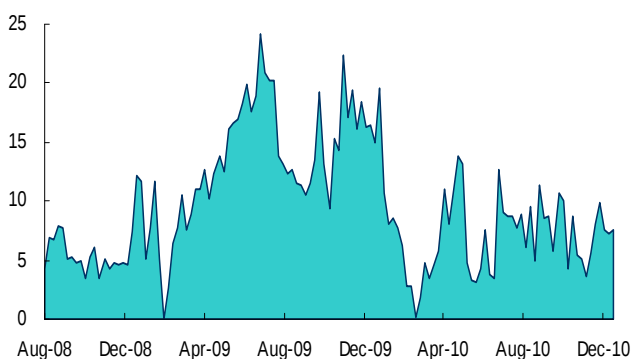


图 18: 宁波商品房去库存化时间 (周)



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)

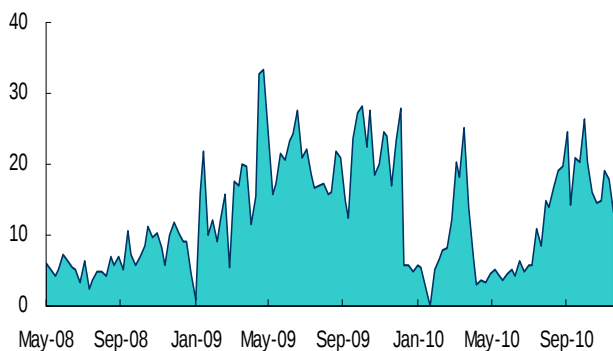
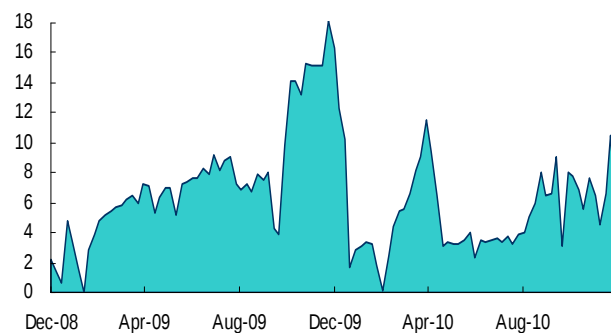


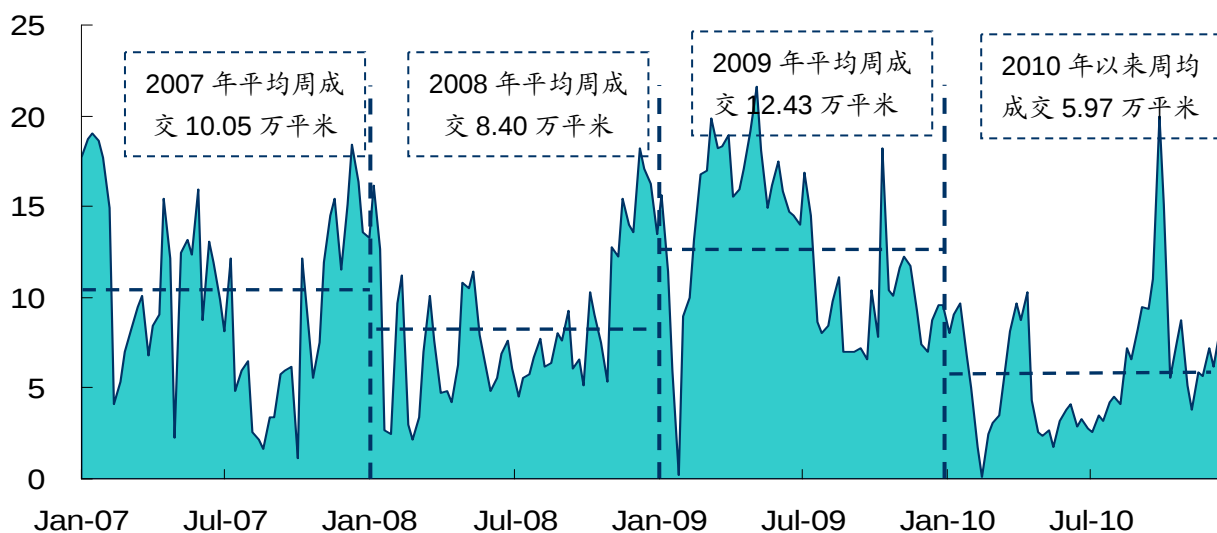
图 20: 苏州存量住宅周成交面积 (万平方米)



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）

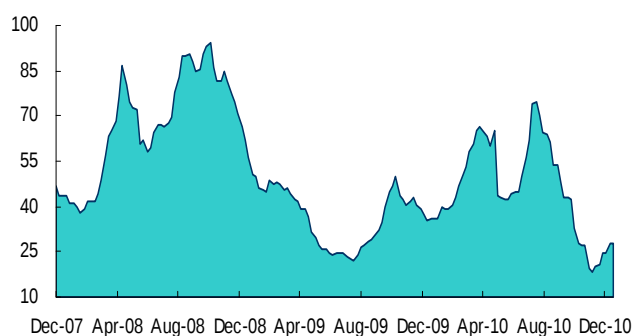
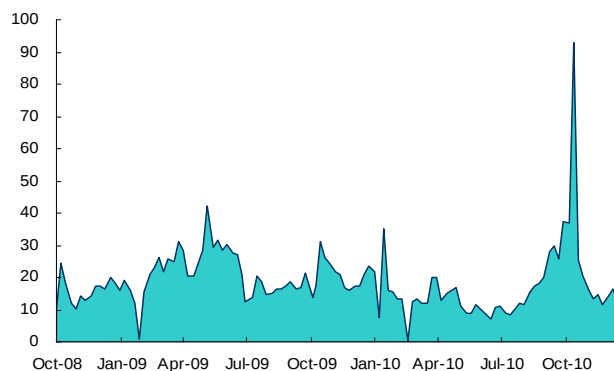


图 23: 广州住宅周成交面积（万平方米）



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）

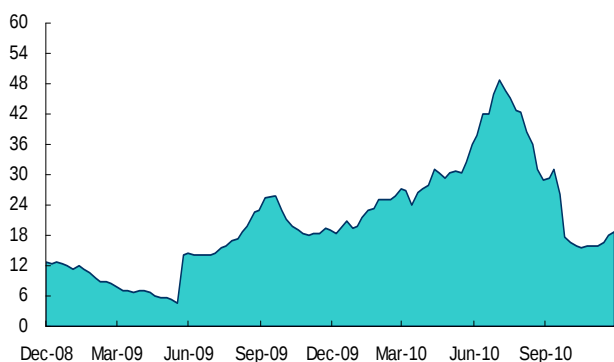
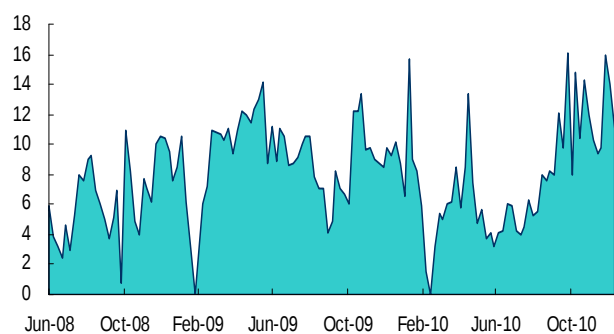


图 25: 东莞住宅周成交面积（万平方米）



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）

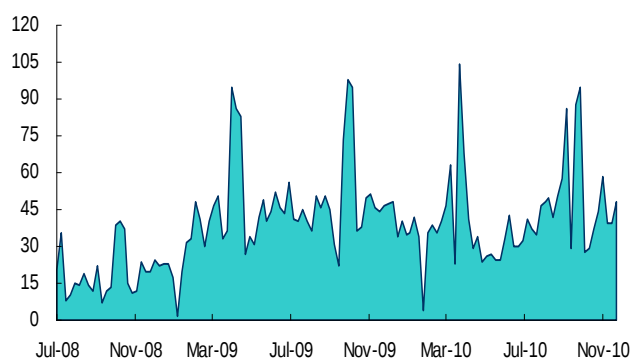
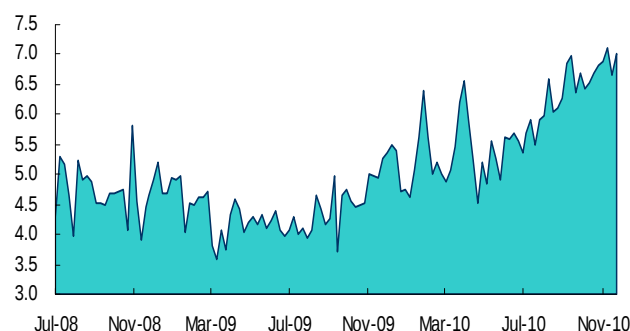


图 27: 重庆周成交均价（千元/平方米）



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）

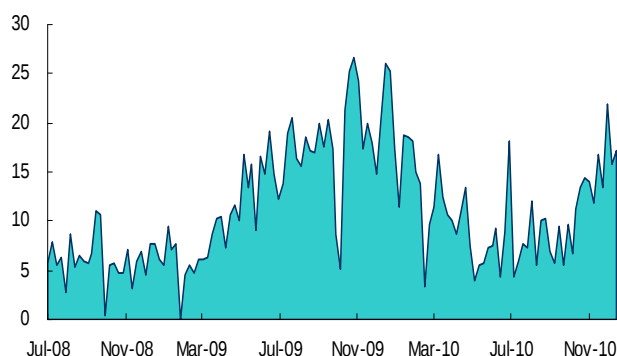
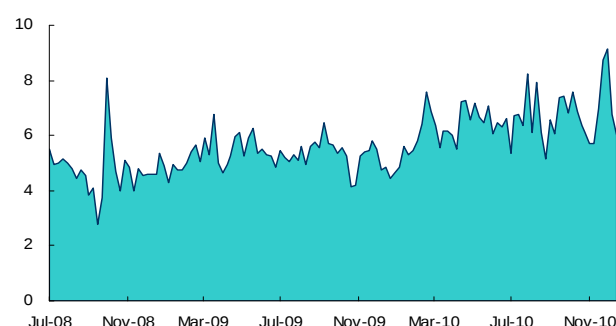


图 29: 昆明住宅周成交均价（千元/平方米）



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）

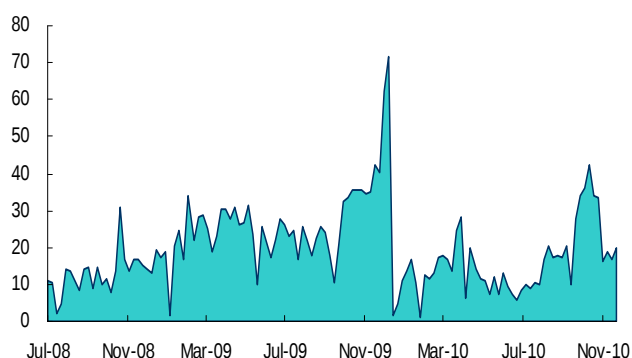
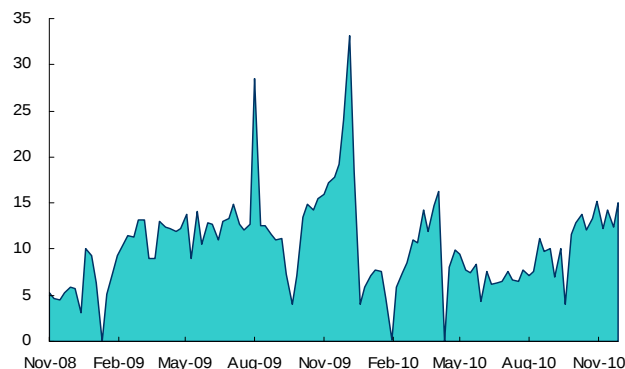


图 31: 成都二手房成交套数（百套）



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)

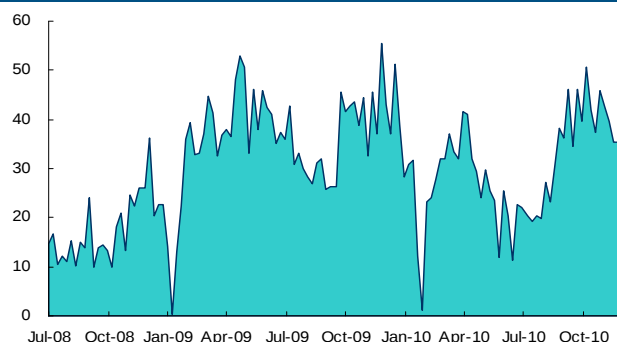


图 33: 长沙二手房周销售面积 (万平方米)

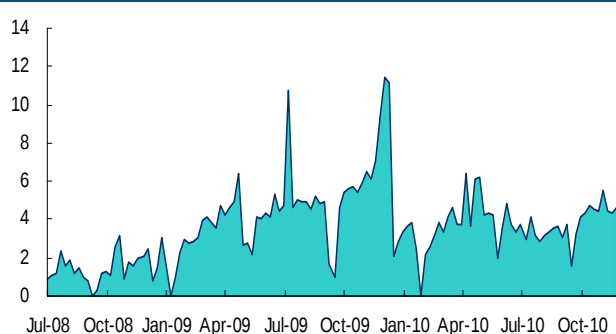


图 34: 福州住宅周成交面积 (万平方米)

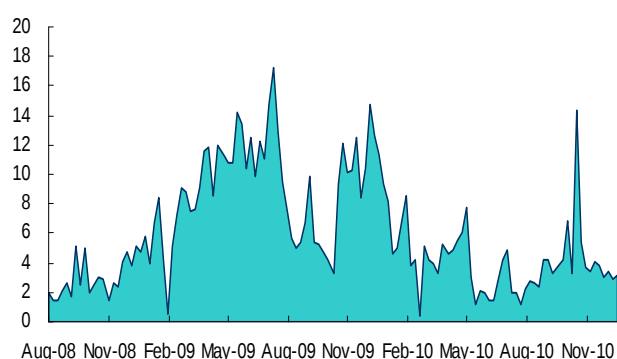


图 35: 福州住宅周成交均价 (千元/平方米)

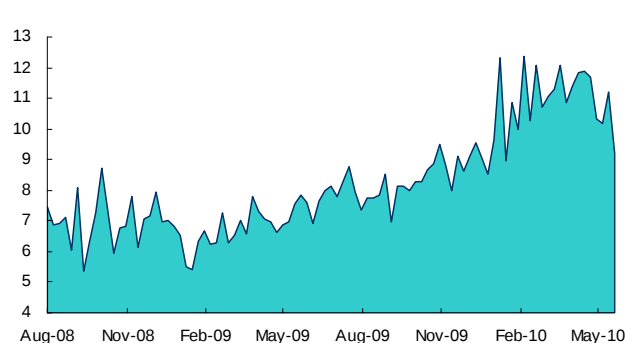


图 36: 厦门住宅周成交面积 (万平方米)

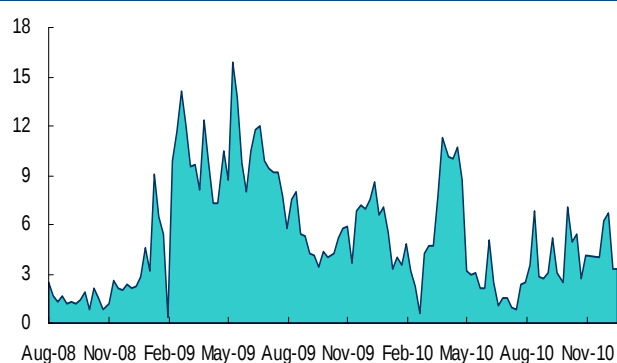


图 37: 厦门住宅去库存化时间 (周)

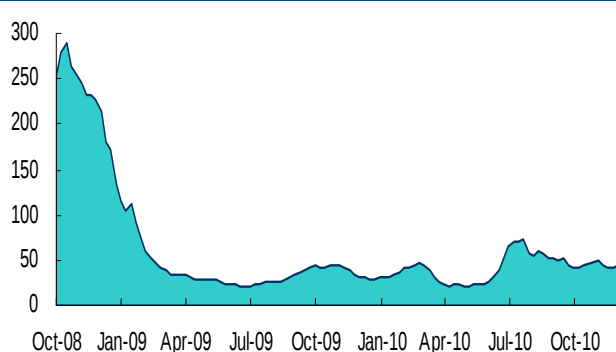


图 38: 温州住宅周成交面积 (万平方米)

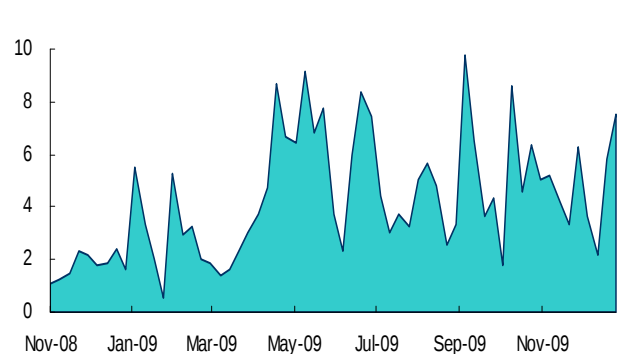


图 39: 温州房源总量面积 (万平方米)

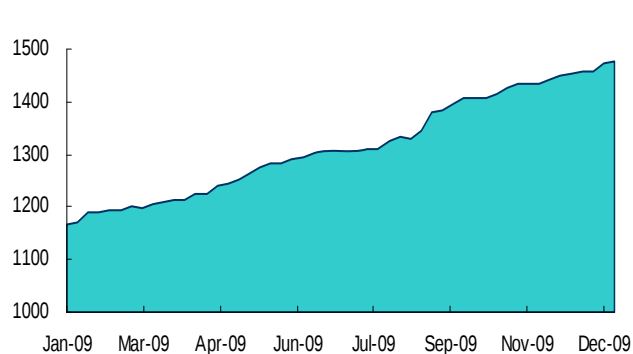


图 40: 合肥住宅周成交套数 (百套)

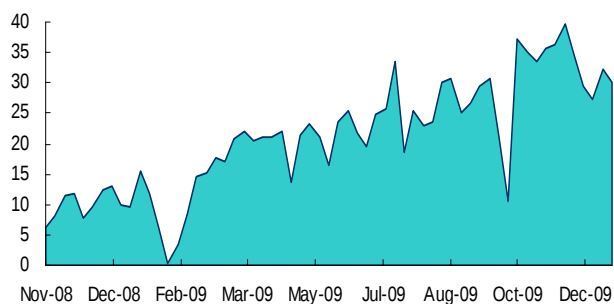


图 41: 合肥住宅可售面积 (百万平方米)

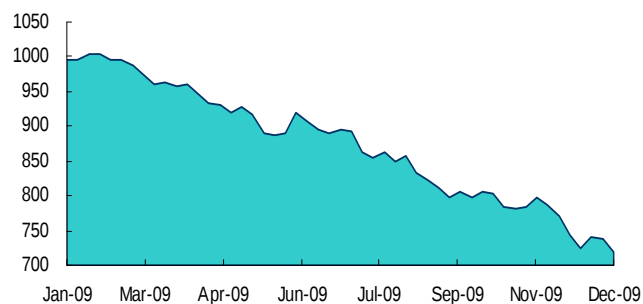


图 42: 海口住宅周成交面积 (万平方米)

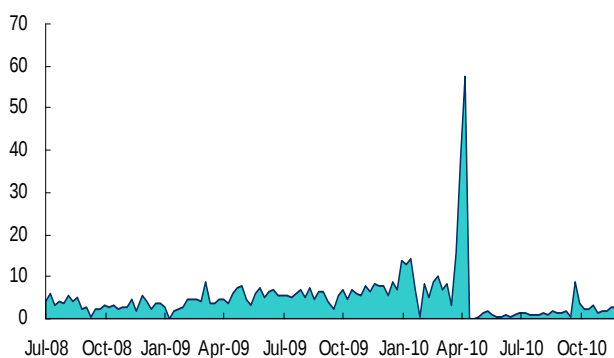


图 43: 海口住宅周成交均价 (百元/平方米)

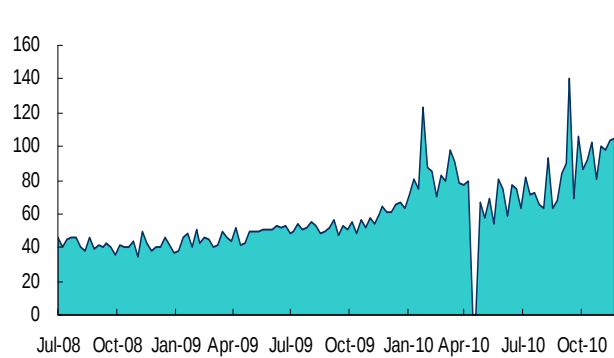


图 44: 长春一手住宅周成交面积 (万平方米)

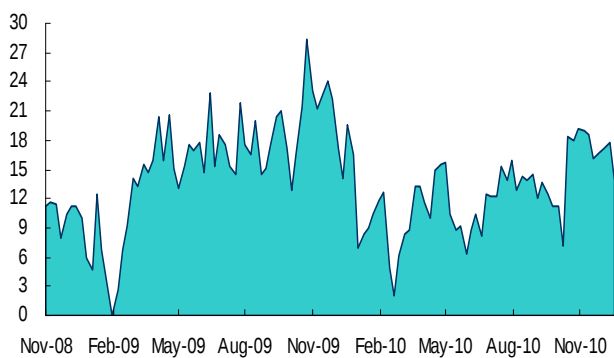


图 45: 长春二手住宅周成交面积 (万平方米)

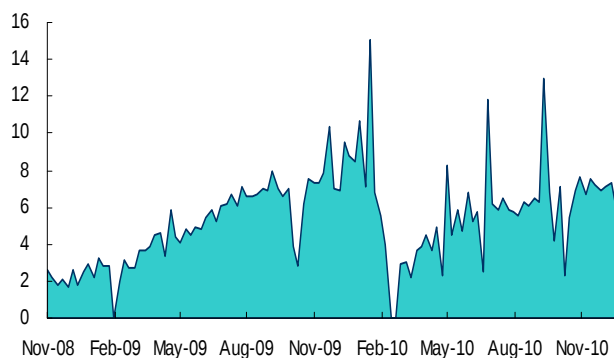


图 46: 武汉商品房周成交面积 (万平方米)

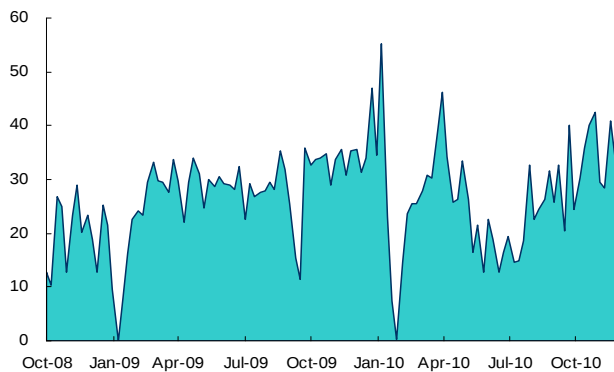
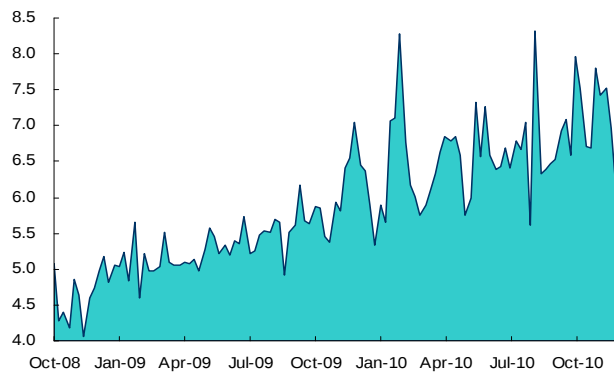


图 47: 武汉商品房周成交均价 (千元/平方米)



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。