

销量正常回落，库存有所下降

推荐 (维持)

——房地产行业数据周报 (2011.1.3-2011.1.9)

2011年1月10日

重点公司

重点公司	09A	10E	评级
万科A	0.48	0.67	推荐
保利地产	1.00	1.68	强烈推荐
金地集团	0.69	0.87	推荐
建发股份	0.80	1.11	推荐
华发股份	0.88	1.14	强烈推荐
京投银泰	0.22	0.68	推荐
冠城大通	0.46	1.00	强烈推荐
中南建设	0.72	1.10	推荐
鲁商置业	0.44	0.73	推荐

相关报告

房地产：《重庆房产税原则上通过符合预期，看好地产估值修复行情》2011-1-9

房地产：《年末销量持续上升——房地产行业周报 (2010.12.27-2011.1.2)》2011-1-4

房地产：《一线城市销量明显上升——房地产行业周报 (12.20-12.26)》2010-12-27

王晓冬
021-38565953
wxd@xyzq.com.cn

虞淼
021-38565 69
yumiao@xyzq.com.cn

张忆东 S0190207040090

总体情况

- 受节日因素、推盘量减少和部分需求提前释放的影响，数据上看元旦后第一周各城市的成交量有所回落，但销量同比升幅有所扩大，多数城市库存略有下降，去化速度并没有明显的减缓。
- **新房**：统计的 29 个城市周平均销售面积为 16.1 万平米，环比平均下降 16.5%，同比上升 36%。
- **二手房**：受休息日和部分需求提前释放的影响，统计的四个城市均有所回落，北京二手房销量下降 29%；杭州销量环比回落 7%，仍高于去年 11 月的水平；深圳、天津环比降幅在 50% 左右。

库存情况

- 本周各城市新房可售面积均有所下降，近期推盘量可能较去年年末有所减少。

城市情况

- **一线城市**新房销量在连续两周上升后，本周有所回落。上海环比下降 13%，销量相当于 2009 年均值的 83%；北京新房销量环比下降 30%，近期整体呈波动上升态势；深圳销量环比下降 68%，成交量异常缩小；广州成交量环比持平，销量略高于 2009 年均值。
- **二线城市**成交量环比下降 12%，**三、四线城市**环比上下下降 17%。

区域情况

- **长三角**：环比平均下降 15%，同比上升 62%。上海环比下降 13%；杭州环比下降 53%；苏州销量环比下降 22%；无锡环比下降 44%；宁波、南京环比升幅约为 20%，其中宁波创历史新高。
- **珠三角**：环比平均下降 20%，同比平均上升 95%。深圳环比上升 68%，销量异常大幅萎缩；广州、东莞销量与前一周持平，同比远高于去年同期，其中东莞销量维持在历史最高值。
- **环渤海**：环比平均下降 42%，同比下降 18%。本周北京新房、二手房销量降幅为 30%；天津环比下降 20%，连续三周回落；青岛环比下降 35%；济南环比降幅为 52%；大连销量环比下降 77%，缩量明显。
- **中西部**：环比平均下降 7%，同比上升 41%。武汉销量基本与前一周持平；合肥环比上升近一倍，接近去年 10 月份的水平；长沙销量大幅下降 77%；重庆销量环比下降 13%，近期较为平稳；贵阳环比下降 34%。

2011 年第二周 (2011.1.3-2011.1.9) 新房成交数据

		本周销售情况				可售面积	年初至今累计销售情况		周平均成交面积 (万平方米)			
区域		面积	套数	环比	同比	环比	面积	同比	2009 年	2010 年	2011 年	变化率
长三角	上海	41.7	4,067	-12.7%	33.4%	-0.5%	89	41%	50.2	30.0	44.7	49%
	杭州	8.7	839	-52.6%	117.8%	-0.5%	27	89%	13.8	7.6	13.5	78%
	苏州	9.6	827	-21.5%	72.0%	-2.4%	22	-32%	17.9	10.2	10.9	6%
	南京	14.6	1,412	20.0%	64.8%	-3.0%	27	-45%	20.2	10.9	13.4	23%
	宁波	13.4	1,703	21.9%	62.5%	-0.8%	24	31%	13.6	7.3	12.2	67%
	无锡	9.4	-	-44.0%	18.7%	-	26	14%	12.9	12.9	10.6	23%
	平均	16.2	1,770	-14.8%	61.5%	-1.5%	36	16%	21.5	13.1	17.6	41%
珠三角	深圳	3.4	455	-68.1%	-57.1%	4.6%	14	-20%	12.4	6.1	7.0	15%
	广州	22.5	1,911	0.5%	211.2%	-2.8%	45	54%	21.3	17.2	22.4	30%
	东莞	17.6	1,509	0.0%	130.9%	-0.6%	35	103%	10.9	8.4	17.6	110%
	惠州	6.7	591	-14.0%	-	-	-	-	-	-	-	-
	平均	12.5	1,117	-20.4%	95.0%	0.4%	31	46%	14.9	10.5	15.7	52%
环渤海	北京	30.7	2,884	-30.1%	10.6%	-0.9%	75	21%	40.0	23.6	37.4	58%
	天津	18.6	1,746	-20.3%	-20.6%	-	42	-3%	25.7	19.9	20.9	6%
	青岛	21.6	2,306	-34.8%	13.4%	-2.9%	55	81%	16.6	18.5	27.4	48%
	济南	-	349	-51.9%	-12.5%	-	-	-	-	-	-	-
	大连	1.7	183	-77.5%	-79.6%	-	-	-	-	-	-	-
	平均	18.2	1,494	-42.9%	-17.8%	-1.9%	57	33%	27.4	20.6	28.6	37%
中西部	武汉	31.4	3,351	-3.3%	-16.4%	-	64	-7%	27.3	27.8	32.0	15%
	合肥	25.7	2,845	108.4%	-20.6%	-	38	-35%	26.1	18.2	19.0	4%
	长沙	17.3	1,730	-77.4%	-61.1%	-	94	28%	34.1	29.4	47.1	60%
	重庆	42.4	4,896	-13.5%	20.4%	-4.7%	91	11%	46.4	43.0	45.7	6%
	成都	24.1	-	-22.9%	291.9%	-	55	-45%	28.5	22.9	27.7	21%
	贵阳	13.0	1,161	-33.9%	33.9%	-	33	54%	13.6	11.7	16.4	39%
	平均	25.7	2,797	-7.1%	41.4%	-4.7%	63	1%	29.3	25.5	31.3	24%
其他	福州	6.2	406	16.3%	46.0%	-1.6%	12	-7%	10.7	4.1	5.8	42%
	厦门	5.7	572	-15.4%	66.6%	-	13	46%	7.8	4.3	6.3	45%
	哈尔滨	31.7	2,040	22.0%	250.6%	-	-	-	8.2	8.2	8.5	4%
	昆明	19.0	1,813	-35.4%	50.4%	-	48	63%	8.2	11.4	24.2	112%
	海口	2.8	267	23.5%	-66.2%	-	-	-	-	-	-	-
	温州	1.7	130	24.8%	-78.6%	-	-	-	-	-	-	-
	徐州	6.3	644	-70.4%	-34.3%	-	28	7%	14.1	13.1	13.9	6%
	扬州	4.1	344	-	-40.0%	-	-	-	5.5	4.0	4.6	17%
总体平均		16.1	1,518	-16.5%	36.0%	-1.4%	43	20%	20.3	15.4	20.4	37%
一线城市		24.6	2,329	-27.6%	49.5%	0.1%	56	24%				38%
二线城市		21.4	2,217	-11.8%	46.2%	-2.7%	52	4%				27%
三、四线城市		10.0	837	-16.7%	24.9%	-1.0%	27	39%				47%

数据来源：中国指数研究院、wind 资讯、兴业证券

2011 年第二周 (2011.1.3 -2011.1.9) 二手房成交数据

区域	上周销售情况 (万平方米)			销售均价		年初至今累计销售面积 (万平方米)		周平均交易面积 (万平方米)		
	上周	环比	同比	上周	环比	上周	同比	2010 年	2011 年	变化率
杭州	4.8	-6.6%	277%	20,863	2.6%	10.0	117.0%	3.4	5.0	47.3%
深圳	14.0	-48.8%	-0.6%	-	-	41.4	-38.7%	22.2	20.7	-6.8%
北京	36.2	-29.0%	72.5%	-	-	87.2	33.2%	35.5	69.1	94.5%
天津	6.7	-57.9%	2.0%	7,034	0.2%	22.7	-17.7%	11.0	11.3	3.2%

数据来源：中国指数研究院、wind 资讯、兴业证券

图 1. 各城市本周新房成交情况概览

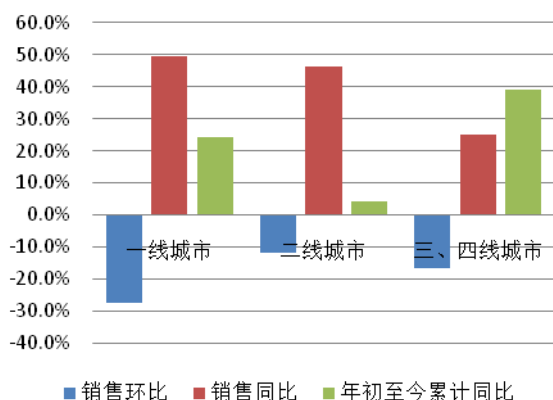
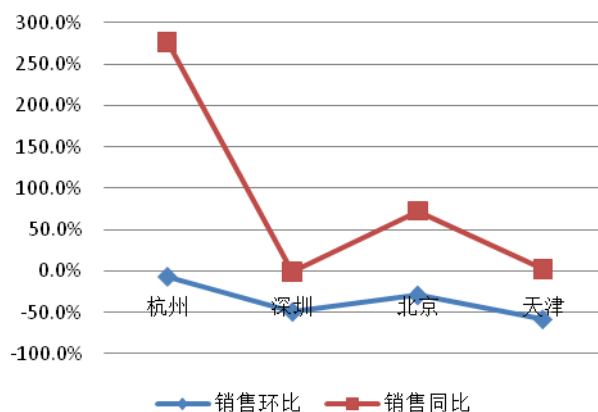


图 2. 部分城市本周二手房成交情况

资料来源：中国指数研究院、wind 资讯、兴业证券
注：

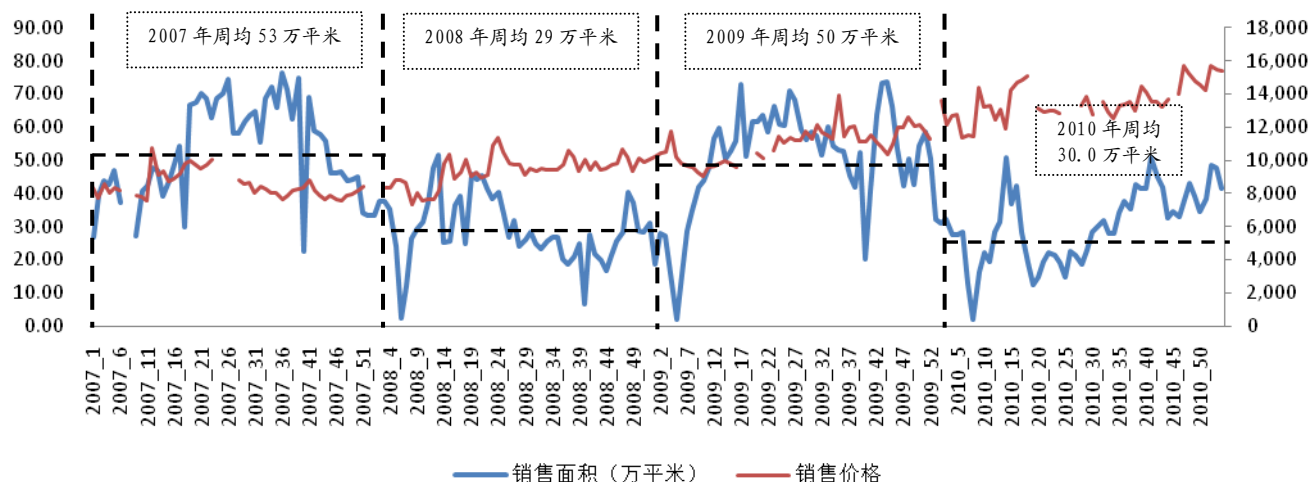
资料来源：wind 资讯、兴业证券

1. 销售面积的单位均为万平方米。
2. 杭州、宁波、重庆、武汉、成都、合肥、哈尔滨、海口、昆明、温州、徐州、扬州的数据为商品房成交数据，其余城市的数据为商品住宅成交数据。
3. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳。
4. 二线城市包括：杭州、苏州、南京、天津、武汉、重庆、合肥、长沙、成都、青岛。
5. 三、四线城市包括：宁波、无锡、东莞、佛山、惠州、大连、贵阳、福州、厦门、哈尔滨、昆明、海口、温州、徐州、扬州。

1. 长三角地区

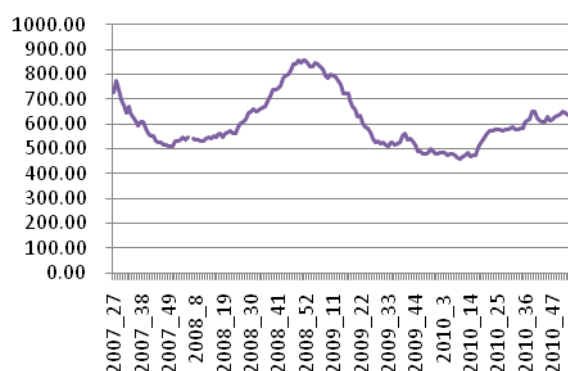
1.1 上海：新房销售环比下降 13%，同比上升 33%，库存有所下降

图 3. 上海市一手住宅周成交情况



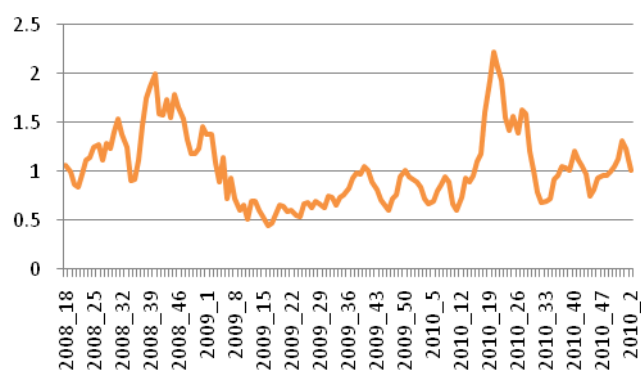
资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 4. 上海市一手住宅可售面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

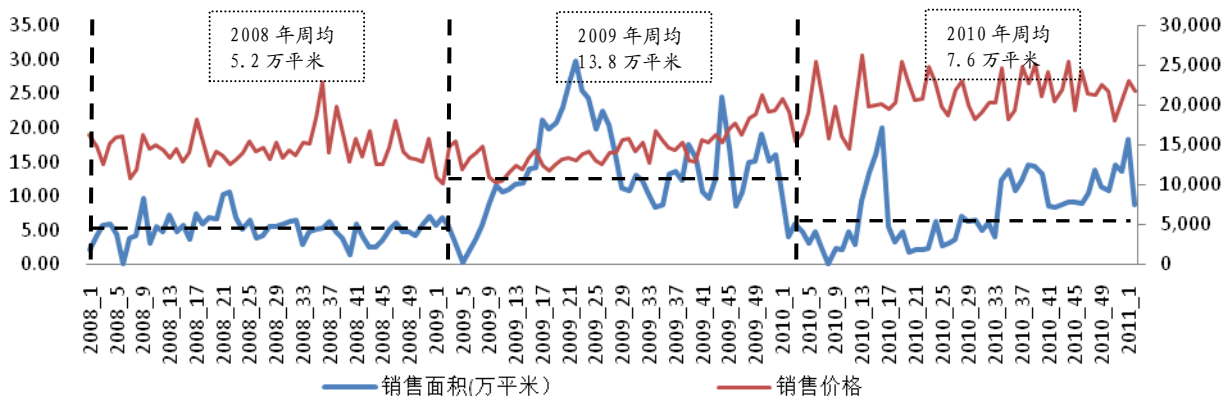
图 5. 上海市一手住宅近四周平均供求比（新开盘：成交）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

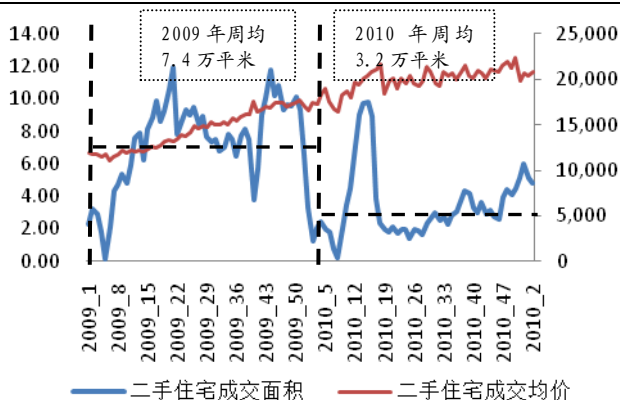
1.2 杭州：新房销售环比下降 53%，同比上升 119%，库存有所下降；二手房环比下降 7%，同比上升 277%

图 6. 杭州一手商品房周成交情况



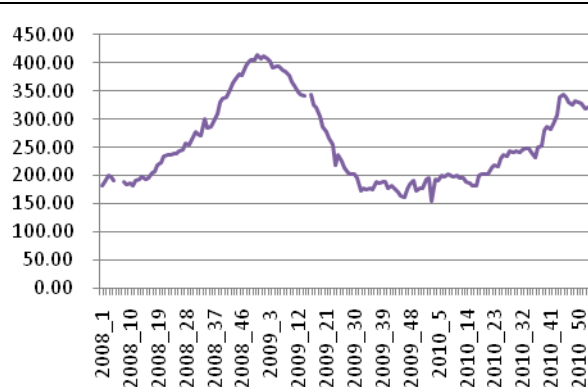
资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 7. 杭州二手房周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

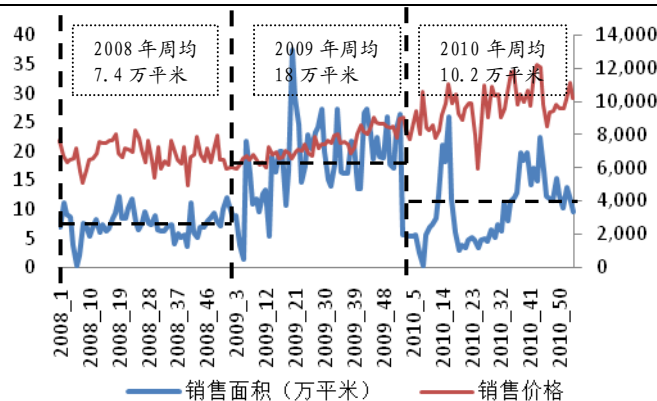
图 8. 杭州商品住宅可售面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

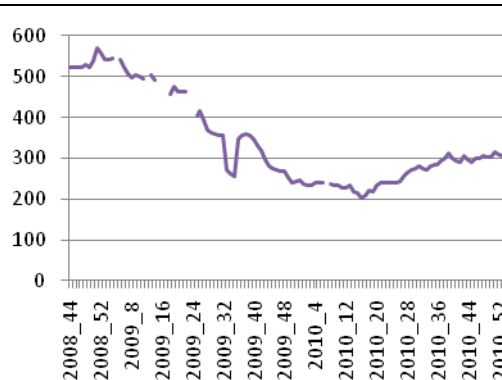
1.3 苏州：新房销售环比下降 22%，同比上升 72%，库存有所下降

图 9. 苏州市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

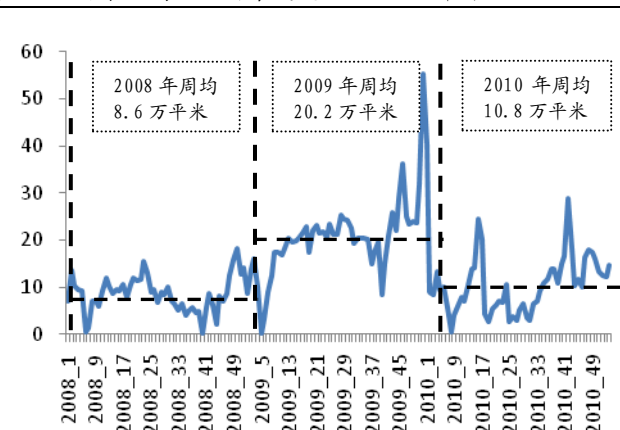
图 10. 苏州市一手住宅可售面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

1.4 南京：新房销售环比上升 20%，同比上升 65%，库存有所下降

图 11. 南京一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

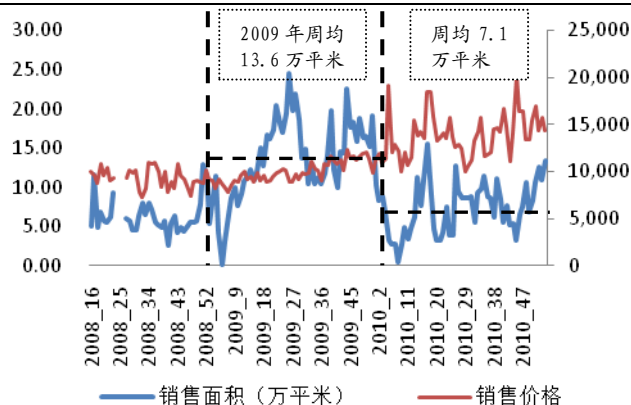
图 12. 南京一手住宅可售套数



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

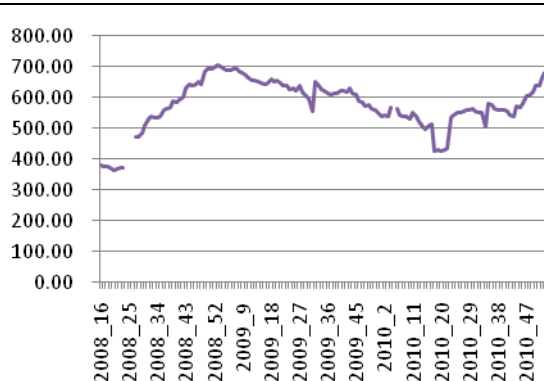
1.5 宁波：新房销售环比上升 22%，同比上升 63%，库存有所下降

图 13. 宁波市一手房周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 14. 宁波市一手房可售面积（万平方米）

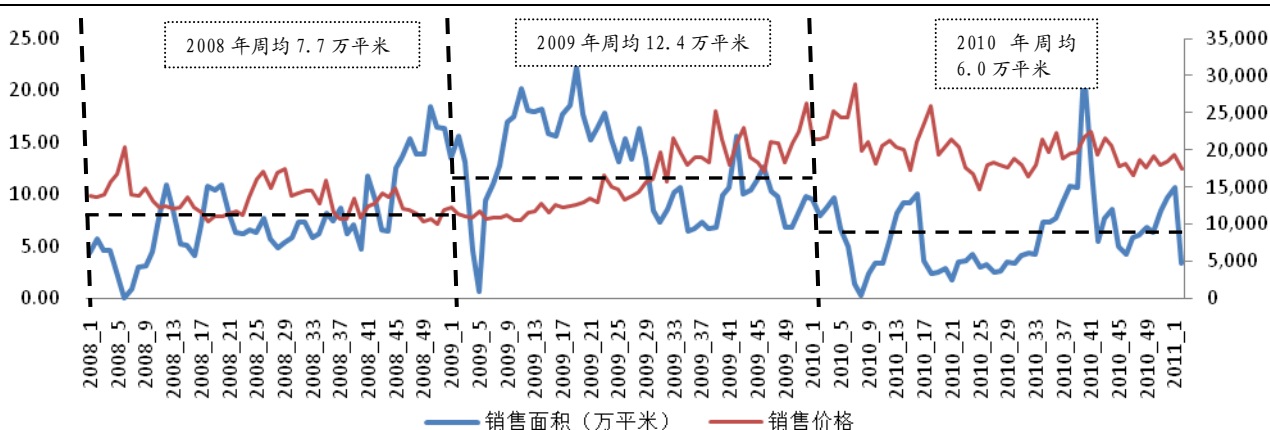


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

2. 珠三角地区

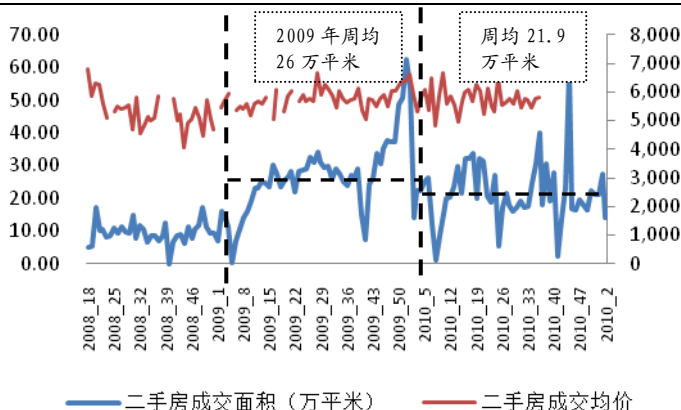
2.1 深圳：新房销售环比下降 68%，同比下降 57%，库存有所上升；二手房成交量环比下降 48%

图 15. 深圳市一手房周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 16. 深圳市二手房周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

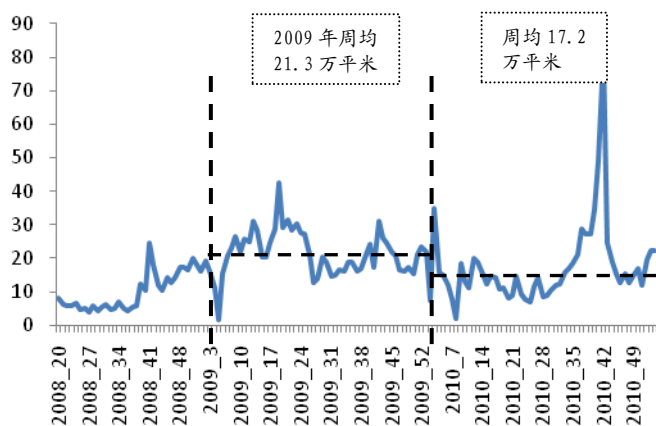
图 17. 深圳市一手房可售面积（平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

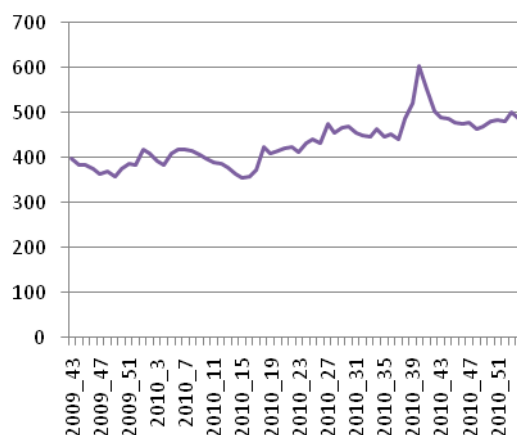
2.2 广州：新房销售环比上升 1%，同比上升 211%，库存有所下降

图 18. 广州市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

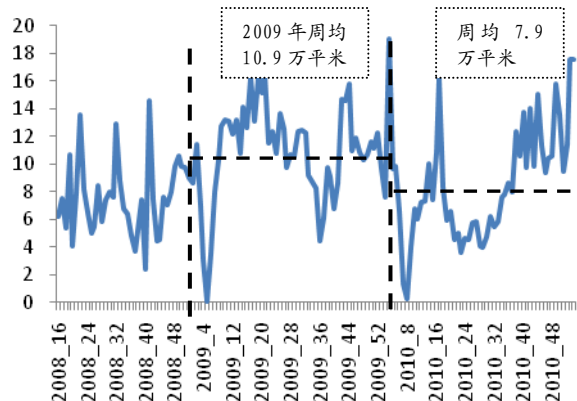
图 19. 广州市一手住宅可售面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

2.3 东莞：新房销售环比持平，同比上升 211%

图 20. 东莞市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 21. 东莞市一手住宅可售套数

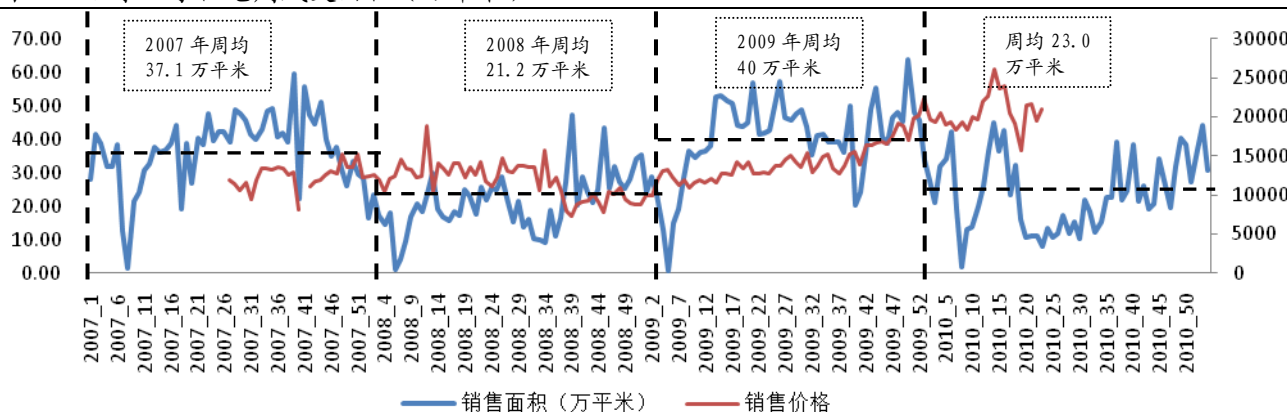


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

3. 环渤海地区

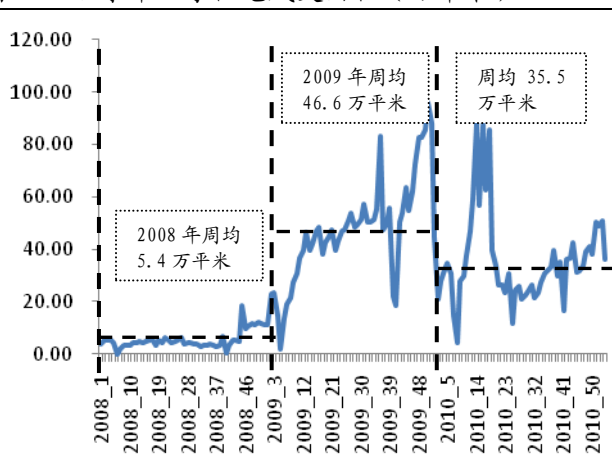
3.1 北京：一手房环比下降 30%，同比上升 11%；二手房环比下降 29%，同比上升 73%。

图 22. 北京一手住宅周成交面积（万平方米）



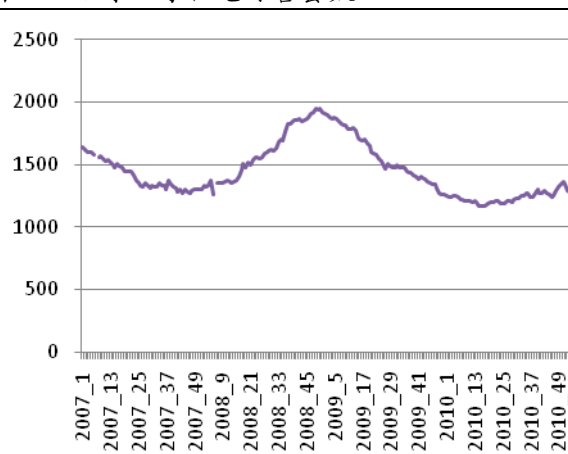
资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 23. 北京市二手住宅成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

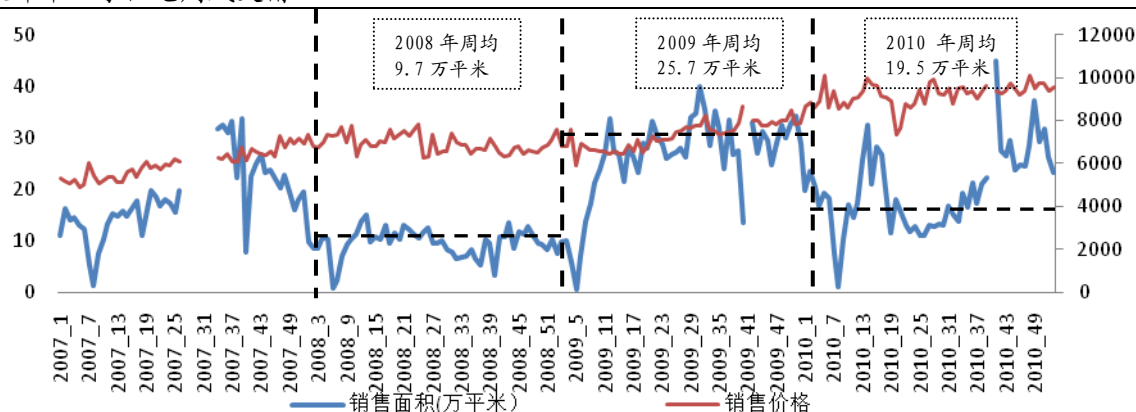
图 24. 北京一手住宅可售套数



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

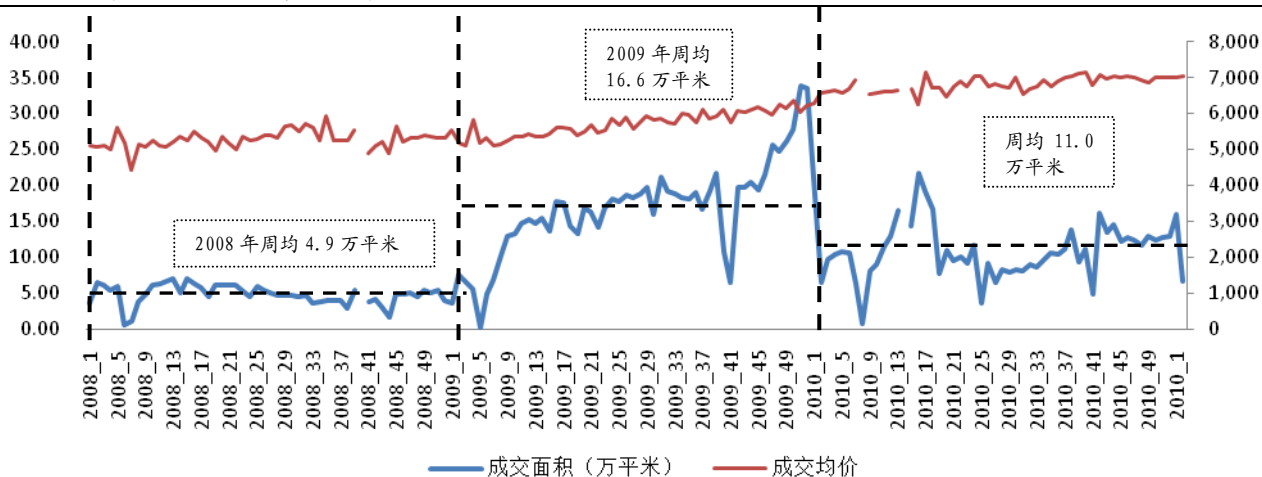
3.2 天津：一手房环比下降 20%，同比下降 21%；二手房环比下降 58%，同比上升 2%。

图 25. 天津市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

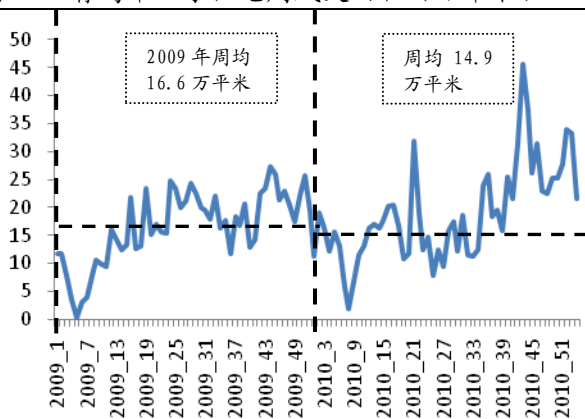
图 26. 天津市二手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

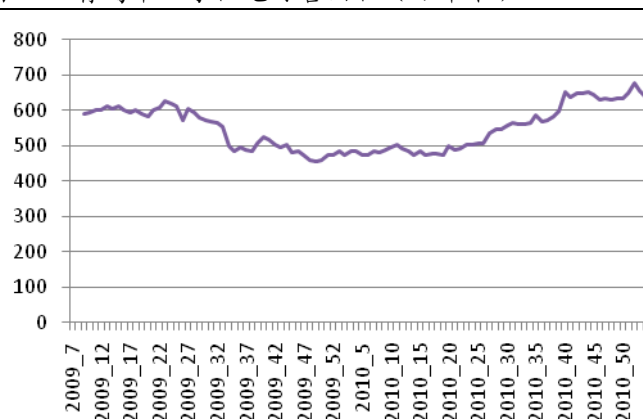
3.3 青岛：新房销售环比下降 35%，同比上升 13%，库存有所下降

图 27. 青岛市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

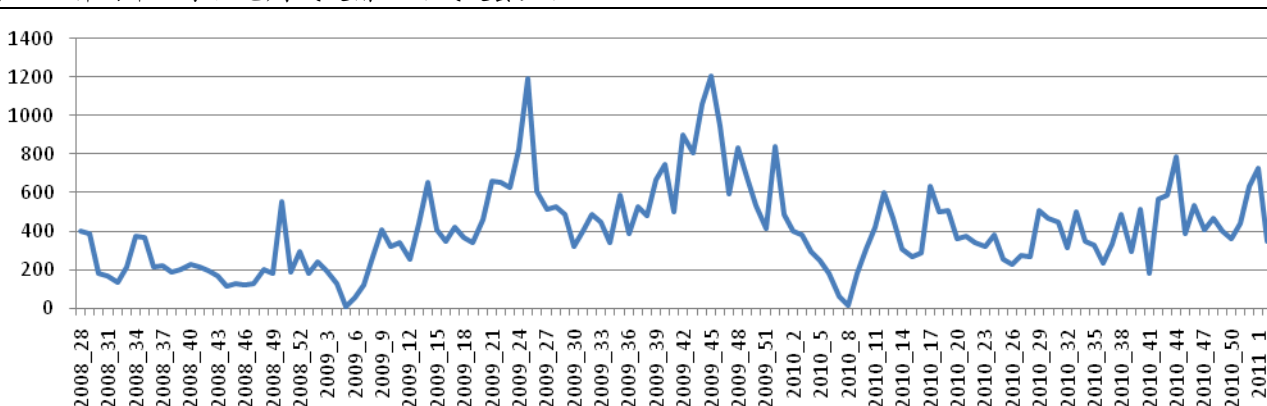
图 28. 青岛市一手住宅可售面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

3.4 济南：新房销售环比下降 52%，同比下降 12%

图 29. 济南市一手住宅周成交情况（成交套数）

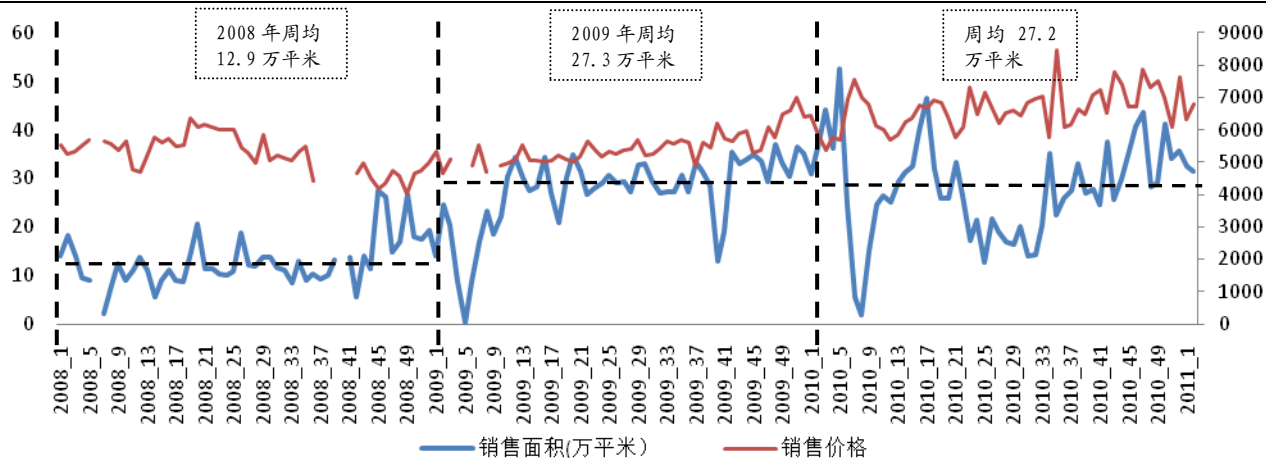


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4. 中西部城市

4.1 武汉：新房销售环比下降 3%，同比下降 16%

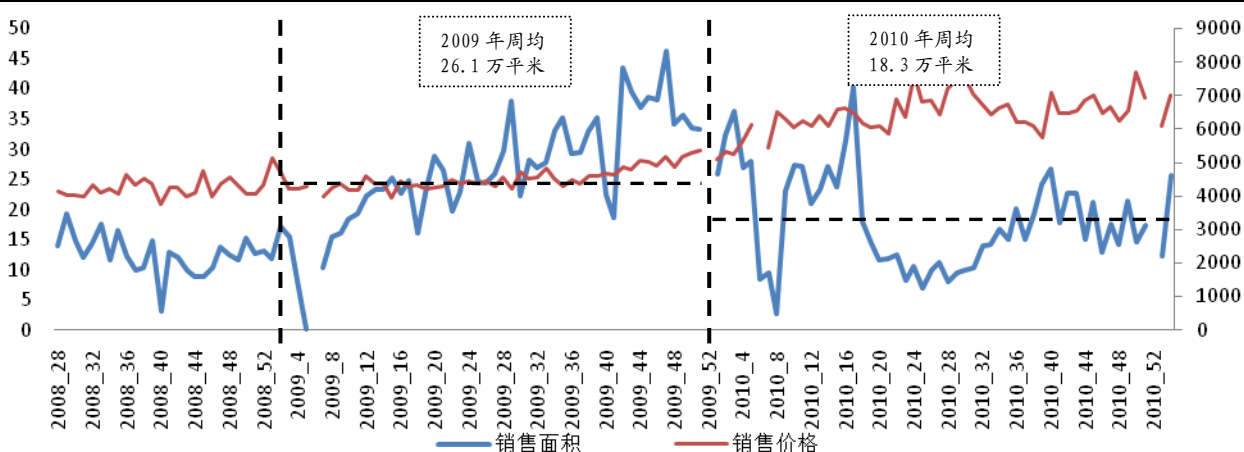
图 31. 武汉市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.2 合肥：新房销售同比下降 52%

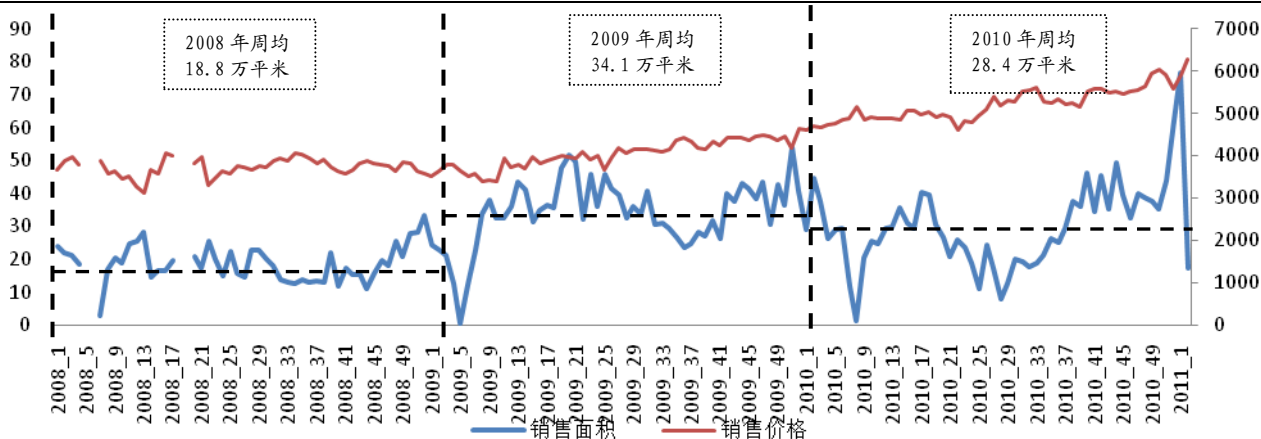
图 32. 合肥市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.3 长沙：新房销售环比下降 77%，同比下降 61%

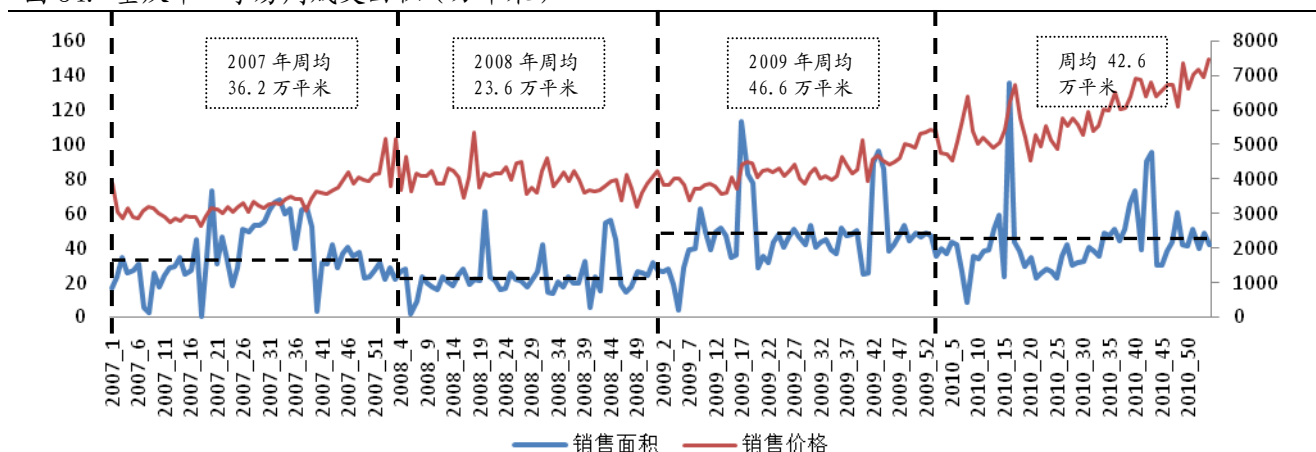
图 33. 长沙市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.4 重庆：新房销售环比下降 14%，同比上升 20%，库存有所下降

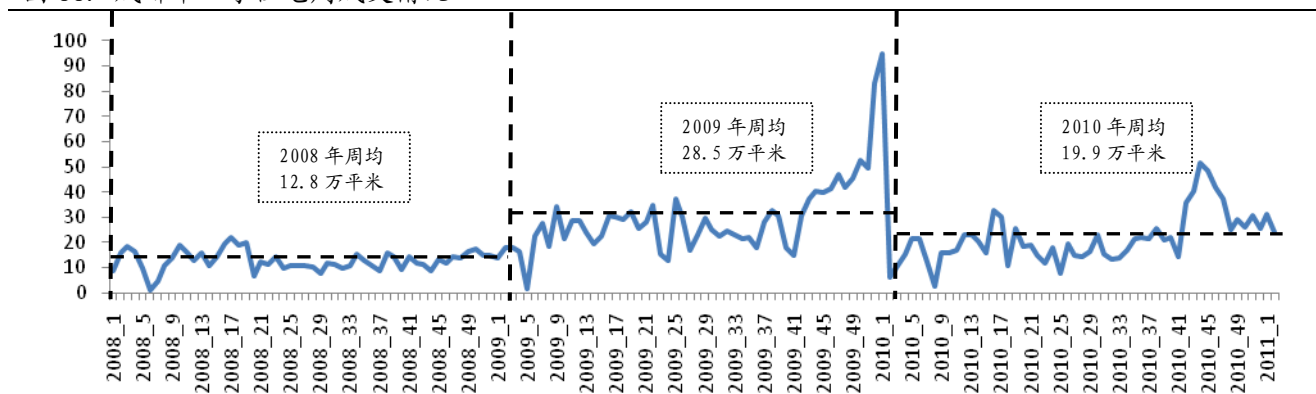
图 34. 重庆市一手房周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.5 成都：新房销售环比下降 23%，同比上升 292%

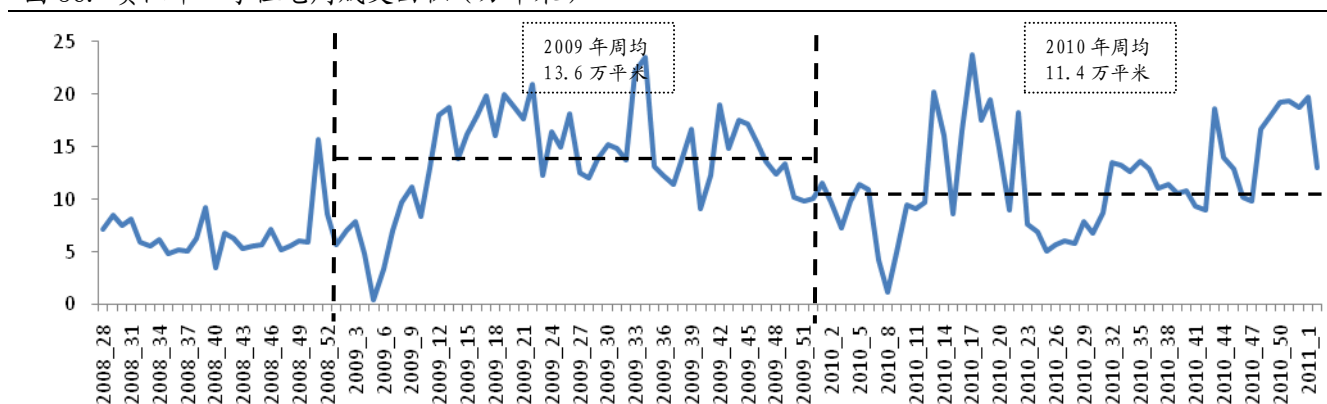
图 35. 成都市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.6 贵阳：新房销售环比下降 34%，同比上升 34%

图 36. 贵阳市一手住宅周成交面积（万平方米）

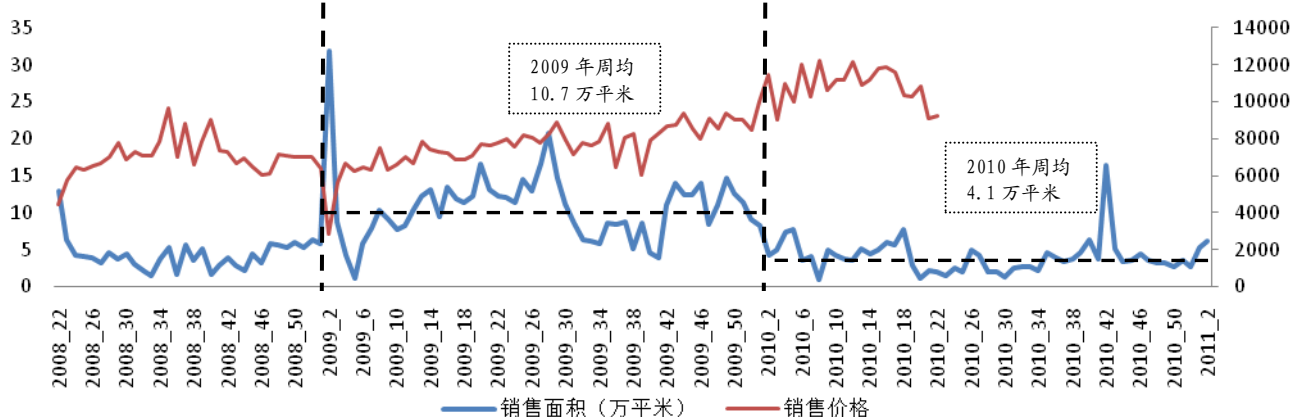


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

5. 其他城市

5.1 福州：新房销售环比上升 16%，同比上升 46%，库存有所下降

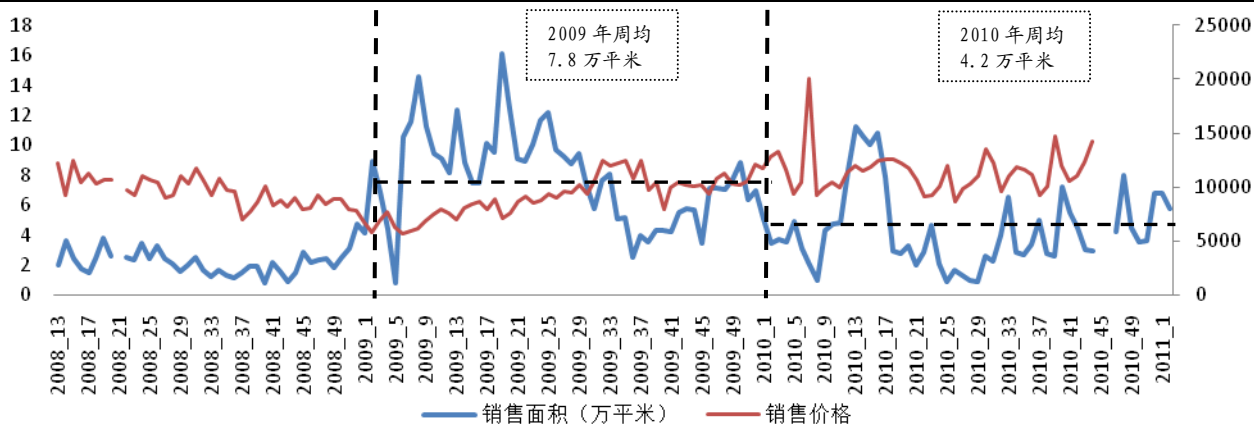
图 37. 福州市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

5.2 厦门：新房销售环比下降 15%，同比上升 67%

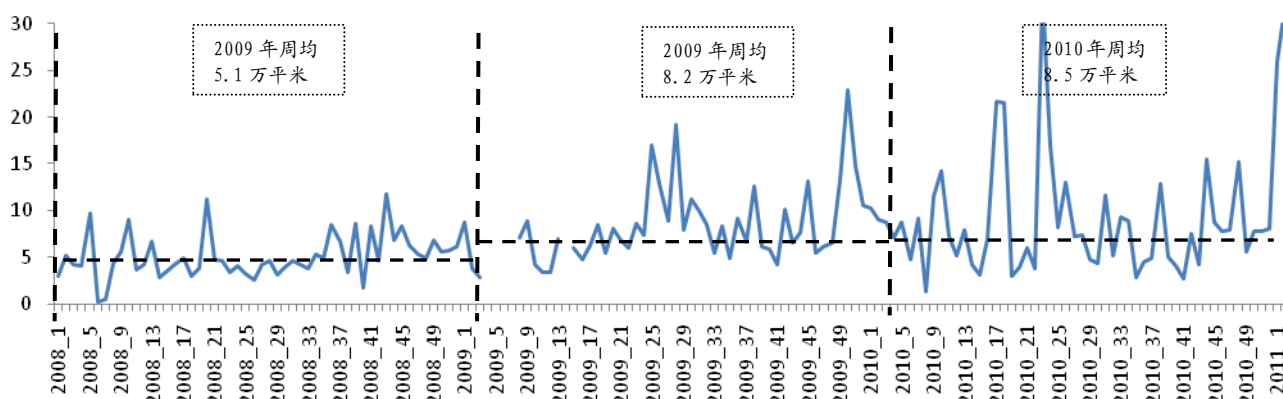
图 38. 厦门市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

5.3 哈尔滨：新房销售环比上升 22%，同比上升 250%

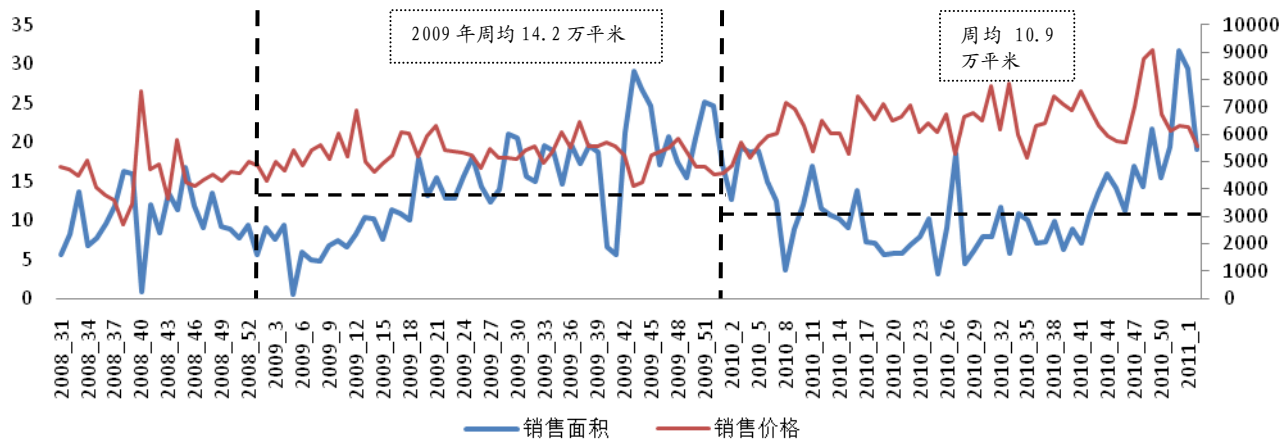
图 39. 哈尔滨市一手房周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

5.4 昆明：销量环比下降 35%，同比上升 50%

图 41. 昆明市一手住宅周成交面积（万平米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

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上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

推 荐: 相对表现优于市场
中 性: 相对表现与市场持平
回 避: 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上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

强烈推荐: 相对大盘涨幅大于 15%
推 荐: 相对大盘涨幅在 5% ~ 15%之间
中 性: 相对大盘涨幅在-5% ~ 5%之间
回 避: 相对大盘涨幅小于-5%

机构客户部联系方式

上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 21 层

邮编: 200135

传真: 021-38565955

北京市西城区武定侯街 2 号泰康国际大厦 6 层

邮编: 100140

传真: 010-66290200

重要声明

兴业证券系列报告的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, 也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们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, 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。