

证券研究报告—动态报告

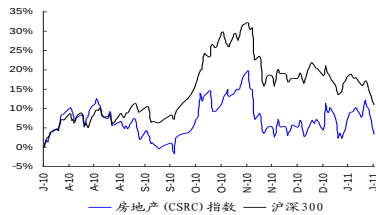
房地产

重点城市 11 年 3 周房地产销售跟踪

(11/1/10-11/1/16)

2011 年 1 月 18 日

一年该行业与上证综指走势比较



相关研究报告:

《房地产行业 1 月策略: 成长确定, 估值修复继续》——2011-1-14

《重点城市房地产销售跟踪 (10 年第 52 周): 供应暖楼市, 促销稳房价》——2010-12-28

《房地产行业 2011 年投资策略: 进攻, 退可守》——2010-12-15

证券分析师: 方焱

电话: 0755-82130648

E-mail: fangyan@guosen.com.cn

证券投资咨询执业资格证书编码: S0980510120001

证券分析师: 区瑞明

电话: 0755-82130678

E-mail: ourm@guosen.com.cn

证券投资咨询执业资格证书编码: S09805101200051

联系人: 黄道立

电话: 0755-82133397

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

成交优于历史同期水平

房地产市场总体销量情况

第 3 周 (11/1/10—1/16), 京沪穗深等重点城市商品房销售情况如下:

(1) **销量情况:** 虽然随着新房市场传统淡季“春节”的临近, 各地一手商品房市场销量逐周呈现震荡下行趋势, 但与历史水平相比, 近期市场销售表现仍要优于过去 4 年同期水平。从同比上看, 上周 18 个重点城市销量平均同比上涨 34.1%, 其中长三角地区表现最好, 平均同比增幅达到 86.3%; 从环比上看, 重点城市平均环比增幅达 25.8%, 其中环比涨幅较大的城市有深圳、昆明、长沙, 环比涨幅分别达到 185.8%、117.5%和 90%; **二手房商品房市场表现亦由于历史同期水平**, 6 个重点城市平均同比上涨 66.7%, 环比上涨 61.8%, 其中杭州、长沙两地同比涨幅较大, 达 143.8%和 140.9%;

(2) **价格情况:** 各地新房成交价格表现稳定, 12 个重点城市成交均价已连续 3 周出现小幅环比比下滑, 上周平均下滑幅度为 4.0%, 其中长沙、天津均价环比跌幅在 10%左右主要因成交以小户型为主, 上周成交套均面积明显下滑, 而武汉均价跌幅较大主要因郊区楼盘成交占比上升所致;

(3) **库存情况:** 随着淡季的临近, 各地供应有所放缓, 库存再度出现小幅下滑的迹象, 上周 10 个重点城市库存量平均环比下降 0.6%, 其中上海、杭州两地下滑较为明显, 环比下滑幅度分别为 3.7%和 2.4%。

京沪穗深四地成交情况

北京: 期房住宅签约 1558 套, 同比增长 18%, 环比减少 32%。成交均价 24131 元/平, 环比减少 0.3%。可售 70011 套, 环比减少 0.9%。

上海: 商品住宅预售 4221 套, 同比增加 41%, 环比增加 3.6%。成交均价 15373 元/平方米, 环比减少 0.2%。可售 42443 套, 环比减少 3.7%。

广州: 上周商品房签约 1792 套, 同比减少 40.5%, 环比减少 6.2%。

深圳: 一手商品房成交 1372 套, 同比增加 50%, 环比增加 186%。二手房商品房成交 2810 套, 同比增加 14.8%, 环比增加 14.8%。一手成交均价 19512 元/平方米, 环比增加 5.3%。可售量为 36176 套, 环比增加 1.1%。

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	4221	3.56%	15373	-0.20%	42443	-3.65%
北京	1558	-31.82%	24131	-0.29%	70011	-0.86%
天津	2203	-11.70%	8570	-10.92%	-	-
深圳	1372	185.83%	19512	5.25%	36176	1.15%
南京	1843	30.52%	-	-	31242	-1.51%
武汉	3068	-8.72%	5951	-12.64%	-	-
重庆	4098	-16.30%	7176	-3.82%	91602	0.88%
广州	1792	-6.23%	-	-	-	-

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 11 年 3 周 (1 月 10 日-10 月 17 日) 一手房交易数据汇总表

区 域	城市	周成交（套）					年初至今累计		可售套数			可售套数 去化时间	成交均价 （元/平方米）	
		上周			上上周		累计销量 （套）	累计销量 /10 全年	数量	同比	环比	（周）	上周	环比
		11 第 3 周	同比变动	环比变动	11 第 2 周	环比变动								
环 渤 海	北京	1558	17.9%	-31.8%	2285	-20.2%	6706	7.0%	70011	15.4%	-0.9%	29	24131	-0.3%
	天津	2203	7.3%	-11.7%	2495	17.9%	6814	7.2%	-	-	-	-	8570	-10.9%
	济南	451	19.0%	29.2%	349	-48.6%	1479	7.5%	-	-	-	-	-	-
	青岛	2212	34.8%	-4.1%	2306	-33.9%	8006	8.2%	60475	36.4%	-1.8%	21	-	-
	平均		19.7%	-4.6%		-21.2%		7.5%		25.9%	-1.3%			-5.6%
长 三 角	上海	4221	40.5%	3.6%	4076	2.9%	12259	8.2%	42443	23.7%	-3.7%	11	15373	-0.2%
	南京	1843	112.1%	30.5%	1412	21.7%	4415	8.7%	31242	30.0%	-1.5%	23	-	-
	杭州	1456	57.2%	-13.4%	1681	-36.2%	5770	10.2%	24188	107.3%	-2.4%	15	16122	-2.9%
	苏州	1254	135.3%	51.6%	827	-14.2%	3045	6.4%	27298	63.9%	2.8%	26	10034	-1.8%
	平均		86.3%	18.1%		-6.4%		8.4%		56.2%	-1.2%			-1.6%
珠 三 角	深圳	1372	49.9%	185.8%	480	-64.9%	3221	8.7%	36176	7.6%	1.1%	41	19512	5.3%
	广州	1792	-40.5%	-6.2%	1911	-4.7%	5708	7.1%	-	-	-	-	-	-
	东莞	1512	-8.4%	0.2%	1509	-3.3%	4581	11.7%	77598	7.8%	0.2%	-	-	-
	厦门	603	111.6%	5.4%	572	-11.6%	1822	9.7%	15107	2.0%	-0.2%	31	0	0.0%
	平均		28.2%	46.3%		-21.1%		9.3%		5.8%	0.4%			2.6%
其 他	重庆	4098	12.6%	-16.3%	4896	-9.2%	14388	5.9%	91602	-10.1%	0.9%	18	7176	-3.8%
	合肥	3357	-7.6%	30.9%	2565	108.4%	7153	7.7%	-	-	-	-	6330	-9.8%
	长沙	1638	-36.6%	90.0%	862	-84.2%	7944	8.3%	-	-	-	-	5204	-11.9%
	武汉	3068	-30.1%	-8.7%	3361	6.0%	9599	6.8%	-	-	-	-	5951	-12.6%
	成都	1915	77.6%	11.9%	1711	-25.1%	5910	5.2%	-	-	-	-	-	-
	昆明	3417	61.2%	117.5%	1571	-62.7%	9197	13.9%	-	-	-	-	6002	1.2%
平均			12.9%	48.3%		-11.5%		8.3%						-8.3%
总体平均			34.1%	25.8%		-14.5%		8.4%		28.4%	-0.6%			-4.0%
总体中值			26.9%	4.5%		-12.9%		8.2%		23.7%	-0.2%			-2.4%

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

表 2: 重点城市 11 年 3 周 (1 月 10 日-1 月 17 日) 二手房交易数据汇总表

城市	周成交 (套)					年初至今累计	
	上周			上上周		累计销量 (套)	累计销量 /09 全年
	11 第 3 周	同比变动	环比变动	11 第 2 周	环比变动		
北京	5529	89.9%	46.0%	3788	-34.2%	15075	7.7%
天津	1357	10.9%	57.8%	860	-55.3%	4139	5.8%
大连	512	0.0%	69.0%	303	43.6%	1026	3.9%
杭州	685	143.8%	37.8%	497	-31.0%	1902	8.2%
深圳	2810	14.8%	88.2%	1493	-48.3%	7191	5.7%
长沙	665	140.9%	72.3%	386	-36.9%	1663	8.7%
平均		66.7%	61.8%		-27.0%		6.7%
中值		52.4%	63.4%		-35.6%		6.8%

数据来源: 万得经济数据库、国信经济研究所

重点城市销售数据分析

环渤海地区

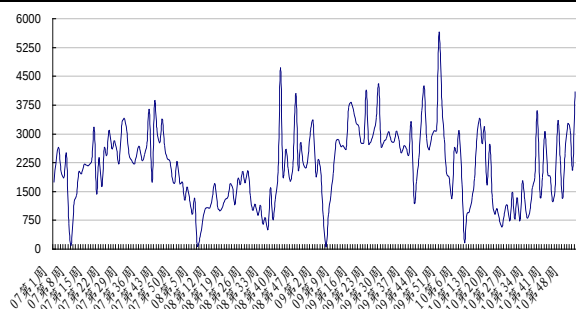
北京：上周期房住宅签约 1558 套，同比增加 17.9%，环比减少 31.8%。一手商品住宅销售成交均价 24131 元/平方米，环比减少 0.3%。截止上周日，住宅期房可售量为 70011 套，同比增加 15.4%，环比减少 0.9%。

天津：新建商品住宅成交 2203 套，同比增加 7.3%，环比减少 11.7%。成交均价 8570 元/平方米，环比减少 10.9%。

济南：上周商品住宅成交 451 套，同比增加 19%，环比增加 29.2%。

青岛：上周商品住宅成交 2212 套，同比增加 34.8%，环比减少 4.1%。截止上周日，商品住宅可售量为 60475 套，同比增加 36.4%，环比减少 1.8%。

图 1：北京各周住宅期房网签签约套数



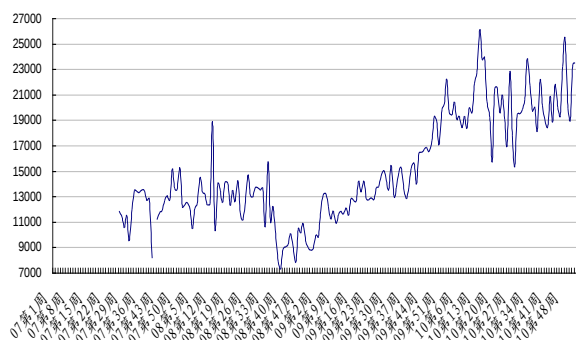
数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 2：北京各周住宅期房可售套数



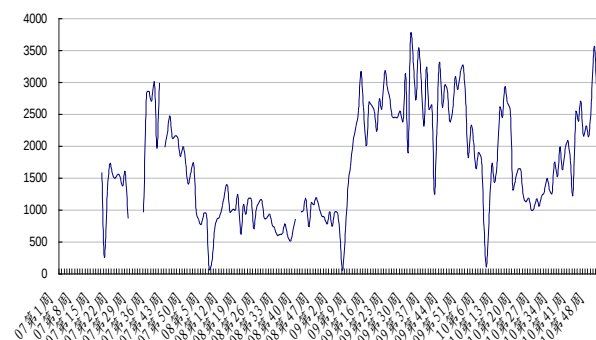
数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 3：北京各周新建商品住宅成交均价



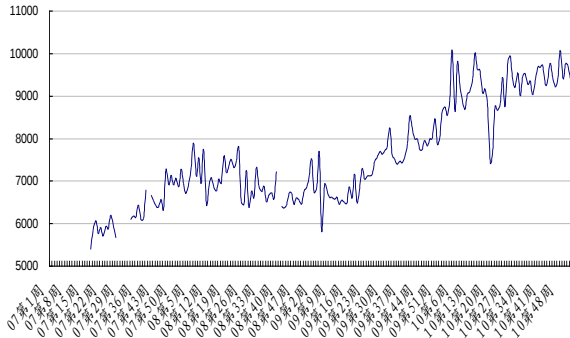
数据来源：搜房网，国信证券经济研究所

图 4：天津各周新建商品住宅成交套数



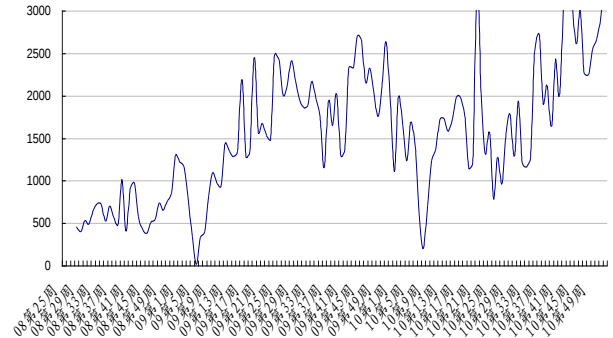
数据来源：WIND，国信证券经济研究所

图 5: 天津各周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: 青岛各周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

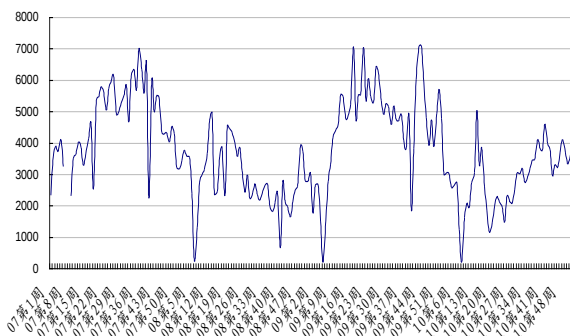
上海: 上周商品住宅预售 4221 套, 同比增加 40.5%, 环比增加 3.6%。一手商品住宅销售成交均价 15373 元/平方米, 环比减少 0.2%。截止上周日, 一手商品住宅可售量为 42443 套, 同比增加 23.7%, 环比减少 3.7%。

南京: 上周一手商品住宅成交 1843 套, 同比增加 112.1%, 环比增加 30.5%。截止上周日, 商品住宅可售量为 31242 套, 同比增加 30%, 环比减少 1.5%。

杭州: 上周一手商品房销量 1456 套, 同比增加 57.2%, 环比减少 13.4%。成交均价 16122 元/平方米, 环比减少 2.9%。截止上周日, 商品房可售量为 24188 套, 同比增加 107.3%, 环比减少 2.4%。

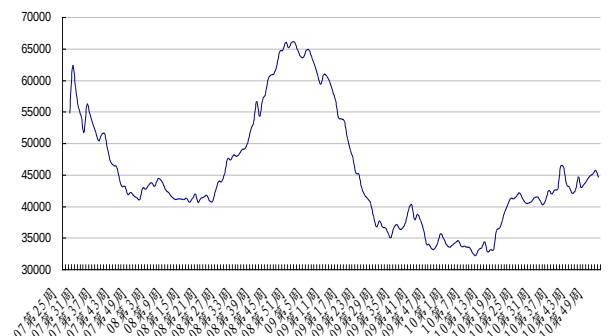
苏州: 上周一手商品住宅成交 1254 套, 同比增加 135.3%, 环比增加 51.6%。一手商品住宅销售成交均价 10034 元/平方米, 环比减少 1.8%。截止上周日, 商品住宅可售量为 27298 套, 同比增加 63.9%, 环比增加 2.8%。

图 7: 上海各周商品房预售套数



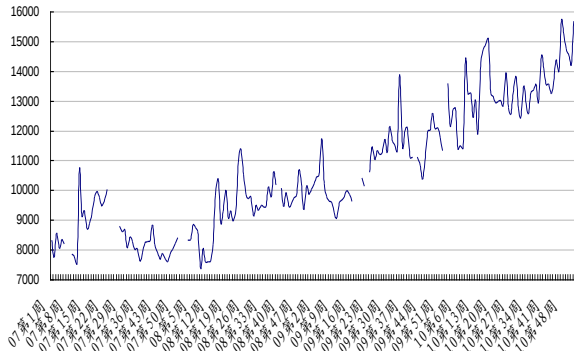
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 8: 上海各周新建商品住宅可售套数



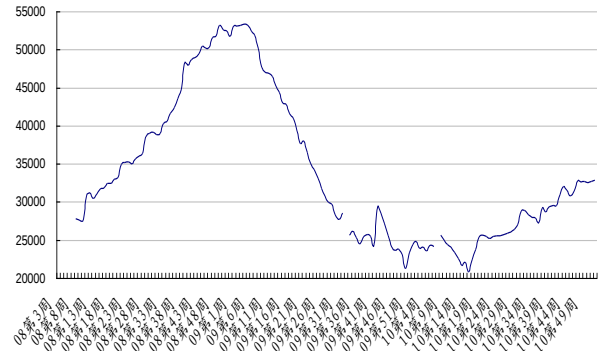
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 9: 上海各周新建商品住宅成交均价



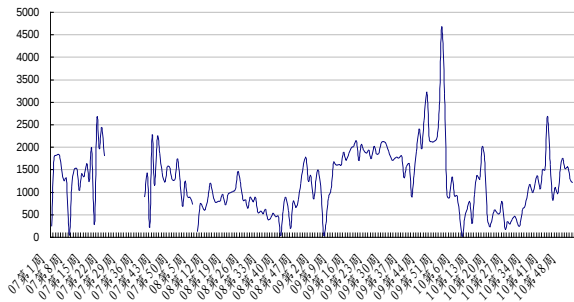
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 10: 南京各周新建商品住宅可售套数



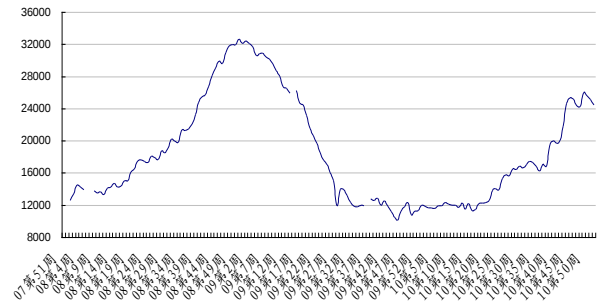
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 11: 南京各周新建商品住宅成交套数



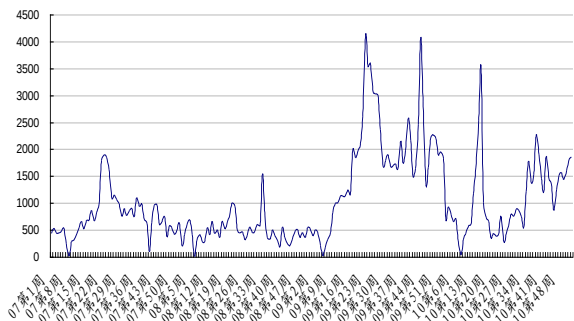
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 12: 杭州各周一手商品房可售套数



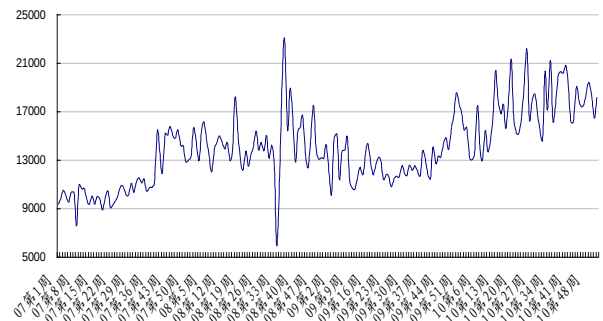
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 13: 杭州各周新建商品房成交套数



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 14: 苏州各周一手商品住宅成交套数



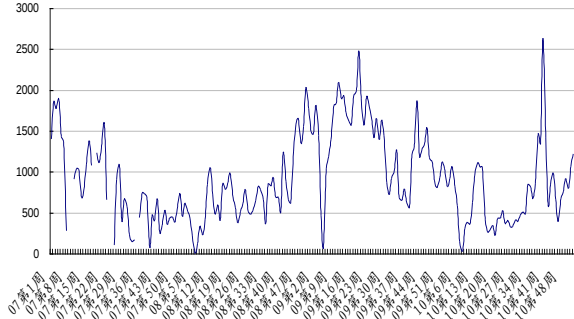
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

珠三角地区

深圳: 上周一手商品房成交 1372 套, 同比增加 49.9%, 环比增加 185.8%。二手商品房成交 2810 套, 同比增加 14.8%, 环比增加 14.8%。一手商品房销售成交均价 19512 元/平方米, 环比增加 5.3%。截止上周日, 可售量为 36176 套,

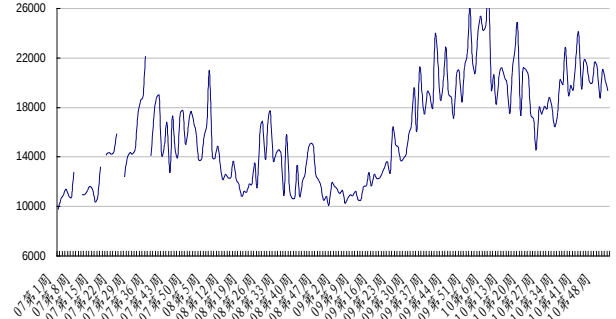
同比增加 7.6%，环比增加 1.1%。

图 15: 深圳各周一手商品房成交套数



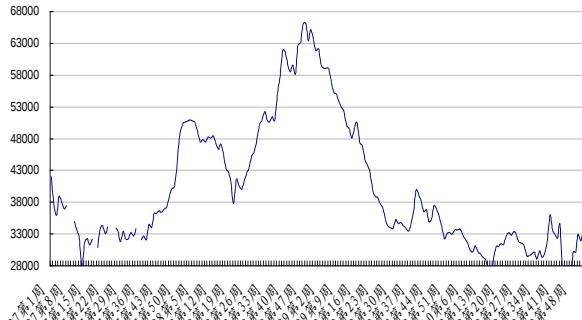
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 16: 深圳各周一手商品房成交均价



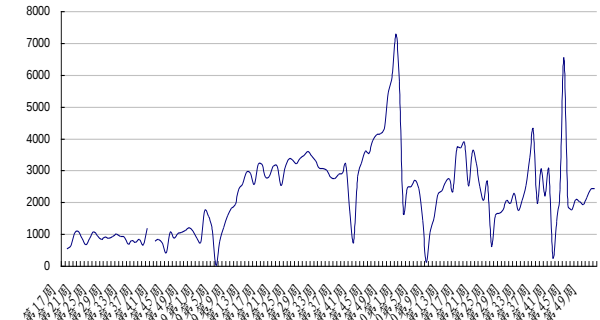
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 17: 深圳各周一手商品房可售套数



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 18: 深圳各周二手商品房成交套数



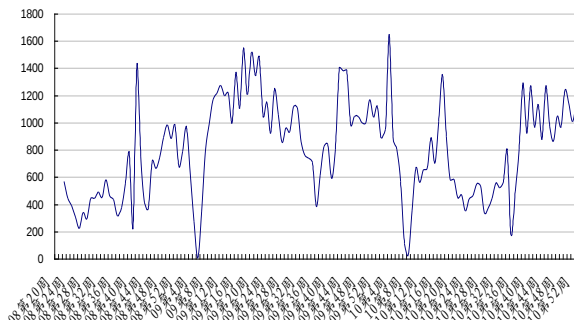
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

广州: 上周商品房签约 1792 套, 同比减少 40.5%, 环比减少 6.2%。

东莞: 上周一手商品住宅成交 1512 套, 同比减少 8.4%, 环比增加 0.2%。截止上周日, 商品房可售量为 77598 套, 同比增加 7.8%, 环比增加 0.2%。

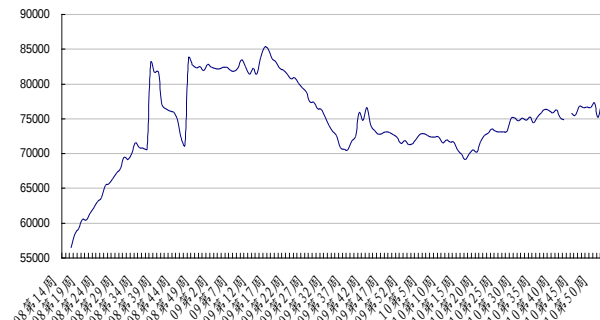
厦门: 上周期房住宅签约 603 套, 同比增加 111.6%, 环比增加 5.4%。一手商品住宅销售成交均价 0 元/平方米, 环比减少 0%。截止上周日, 住宅期房可售量为 15107 套, 同比增加 2%, 环比减少 0.2%。

图 19: 东莞各周一手商品住宅成交套数



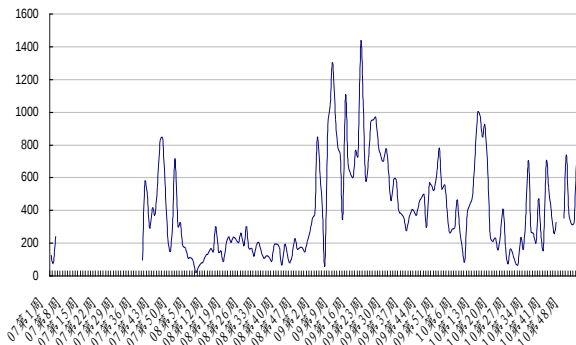
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 20: 东莞各周一手商品住宅可售套数



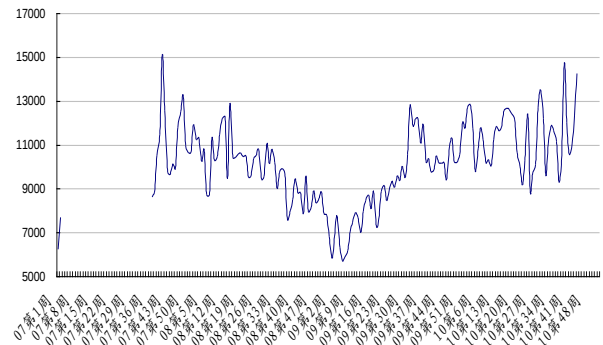
数据来源: 搜房网, 国信证券经济研究所

图 21: 厦门各周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: 厦门各周一手商品住宅成交均价



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

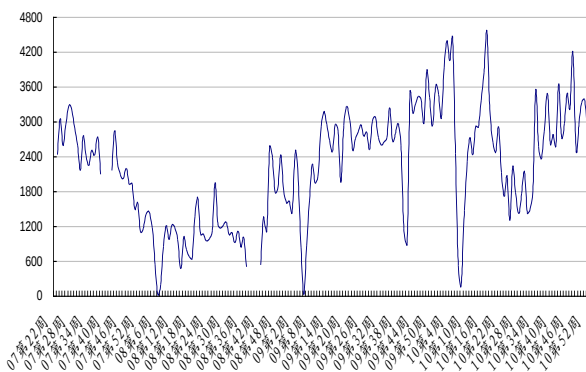
其他地区

武汉: 上周一手商品房成交 3068 套, 同比减少 30.1%, 环比减少 8.7%。均价 5951 元/平方米, 环比减少 12.6%。

合肥: 上周商品房成交 3357 套, 同比减少 7.6%, 环比增加 30.9%。一手商品房销售成交均价 6330 元/平方米, 环比减少 9.8%。截止上周日。

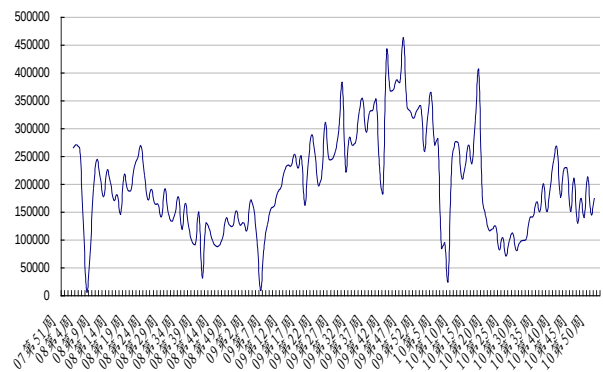
长沙: 上周一手商品房成交 1638 套, 同比减少 36.6%, 环比增加 90%。一手商品房销售成交均价 5204 元/平方米, 环比减少 11.9%。

图 23: 武汉各周新建商品房成交套数



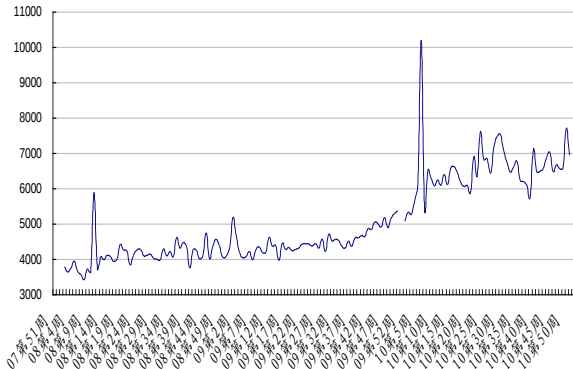
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 24: 合肥各周新建商品房销售备案面积



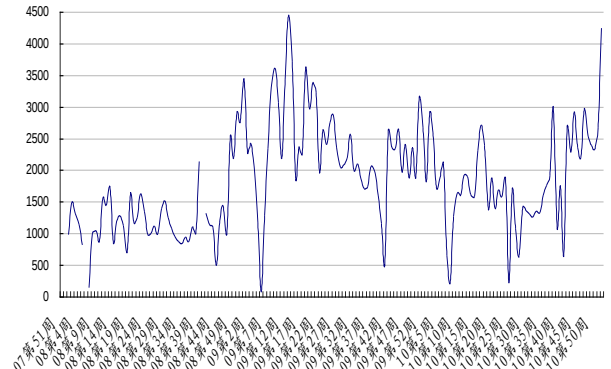
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 25: 合肥各周新建商品房销售均价



数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 26: 长沙各周新建商品住宅成交套数



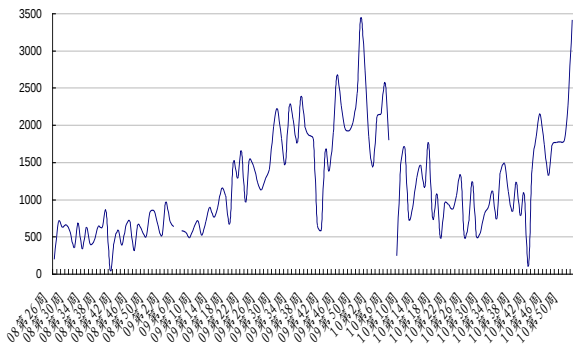
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

昆明: 上周一手商品房成交 3417 套, 同比增加 61.2%, 环比增加 117.5%。销售均价 6002 元/平方米, 环比增加 1.2%。

成都: 上周一手商品房成交 1915 套, 同比增加 77.6%, 环比增加 11.9%。

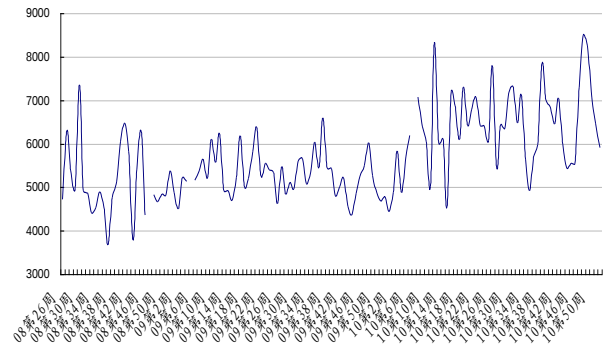
重庆: 一手商品房成交 4098 套, 同比增加 12.6%, 环比减少 16.3%。一手商品房销售成交均价 7176 元/平方米, 环比减少 3.8%。截止上周日, 商品房可售量为 91602 套, 同比减少 10.1%, 环比增加 0.9%。

图 27: 昆明各周一手商品房成交套数



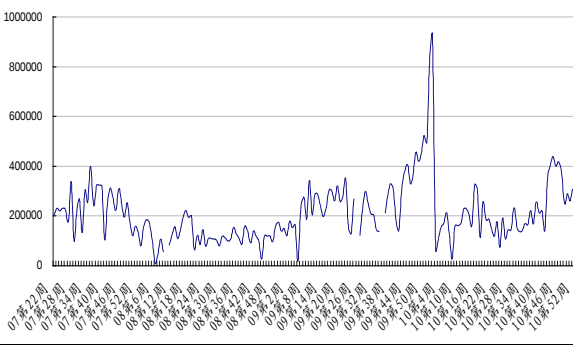
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 28: 昆明各周一手商品房成交均价



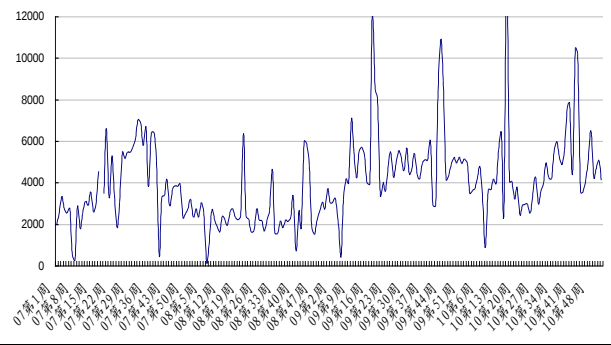
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 29: 成都各周新建商品房成交套数



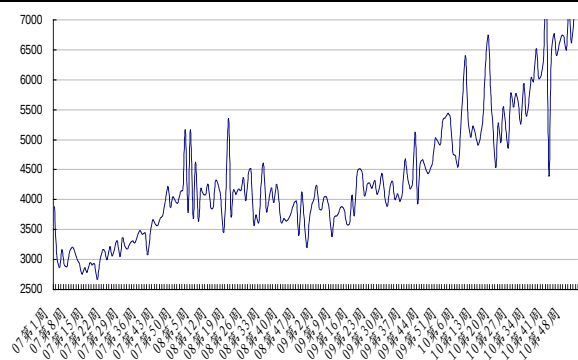
数据来源: WIND, 国信证券经济研究所

图 30: 重庆各周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 31: 重庆各周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 32: 重庆各周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

风险提示

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		固定收益		策略	
周炳林	0755-82130638	李怀定	021-60933152	黄学军	021-60933142
林松立	010-66026312	侯慧梯	021-60875161	闫 莉	010-88005316
崔 嵘	021-60933159	张 旭	010-66026340		
吴土金	0755-82130833-1332	刘子宁	021-60933145		
交通运输		银行		房地产	
郑 武	0755- 82130422	邱志承	021- 60875167	方 焱	0755-82130648
陈建生	0755- 82133766	黄 飙	0755-82133476	区瑞明	0755-82130678
岳 鑫	0755- 82130432	谈 煊	010- 66025229	黄道立	0755- 82133397
高 健	0755-82130678				
机械		汽车及零配件		钢铁	
余爱斌	0755-82133400	李 君	021-60933156	郑 东	010- 66025270
陈 玲	0755-82130646	左 涛	021-60933164	秦 波	010-66026317
杨 森	0755-82133343				
商业贸易		基础化工		医药	
孙菲菲	0755-82130722	张栋梁	0755-82130532	贺平鸽	0755-82133396
祝 彬	0755-82131528	陈爱华	0755-82133397	丁 丹	0755- 82139908
田惠蓝	0755-82133263	邱 斌	0755-82130532	陈 栋	021-60933147
吴美玉	010-66026319	罗 洋	0755-82150633	杜佐远	0755-82130473
石油与石化		电力设备与新能源		传媒	
严蓓娜	021-60933165	皮家银	021-60933160	陈财茂	021-60933163
有色金属		电力与公用事业		非银行金融	
彭 波	0755-82133909	徐颖真	021-60875162	邵子钦	0755- 82130468
谢鸿鹤	0755-82130646	谢达成	021-60933161	田 良	0755-82130513
				童成敦	0755-82130513
通信		造纸		家电	
严 平	021-60875165	李世新	0755-82130565	王念春	0755-82130407
程 峰	021-60933167	邵 达	0755-82130706	黄海培	021-60933150
计算机		电子元器件		纺织服装	
段迎晟	0755- 82130761	段迎晟	0755- 82130761	方军平	021-60933158
		黄 磊	0755-82151833		
		高耀华	0755-82130771		
农业		旅游		食品饮料	
张 如	021-60933151	陈财茂	021-60933163	黄 茂	0755-82138922
建材		煤炭		建筑	
				邱 波	0755-82133390
				李遵庆	0755-82133055
新兴产业		研究支持		指数与产品设计	
陈 健	010-66022025	沈 瑞	0755-82132998	焦 健	0755-82133928
李筱筠	010-66026326	雷 达	0755-82132098	彭甘霖	0755-82133259
		袁 剑	0755-82139918	阳 瑾	0755-82133538
		余 辉	0755-82130741	周 琦	0755-82133568
		王越明	0755-82130478	赵学昂	0755-66025232
				邓 岳	0755- 82150533
投资基金		量化投资		交易策略	
杨 涛	0755-82133339	葛新元	0755-82133332	戴 军	0755-82133129
刘舒宇	0755-82133568	董艺婷	021-60933155	秦国文	0755-82133528
康 亢	010-66026337	林晓明	0755-25472656	徐左乾	0755-82133090
刘 洋	0755-82150566	赵斯尘	021-60875174	黄志文	0755-82133928
李 腾	0755-82130833-6223	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		魏 宁	0755-82133492 13823515980 weining@guosen.com.cn	
王晓建	010-66026342 13701099132 wangxj@guosen.com.cn		马小丹	021-60875172 13801832154 maxd@guosen.com.cn		邵燕芳	0755-82133148 13480668226 shaoyf@guosen.com.cn	
焦 戢	010-66026343 13601094018 jiaojian@guosen.com.cn		郑 毅	021-60875171 13795229060 zhengyi@guosen.com.cn		林 莉	0755-82133197 13824397011 linli2@guosen.com.cn	
徐文琪	010-66026341 13811271758 xuwq@guosen.com.cn		黄胜蓝	021-60875166 13761873797 huangsl@guosen.com.cn		王昊文	0755-82130818 18925287888 wanghaow@guosen.com.cn	
李文英	010-88005334 13910793700 liwying@guosen.com.cn		刘 塑	021-60875177 13817906789 liusu@guosen.com.cn		甘 墨	0755-82133456 15013851021 ganmo@guosen.com.cn	
赵海英	010-66025249 13810917275 zhaohy@guosen.com.cn		叶琳菲	021-60875178 13817758288 yelf@guosen.com.cn		段莉娟	0755-82130509 18675575010 duanlj@guosen.com.cn	
原 祎	010-88005332 15910551936 yuanyi@guosen.com.cn		孔华强	021-60875170 13681669123 konghq@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	