

限购即将加码，楼市成交继续下探

——房地产行业 2011 年第 34 周报——

跟随大市

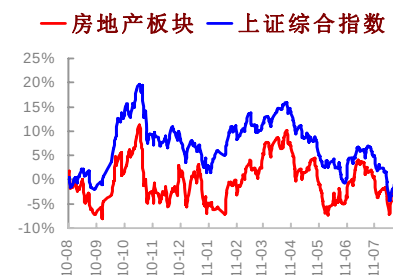
内容摘要:

- **限购即将加码，楼市成交继续下探。**本周监测的 35 个城市，19 城市楼市成交量同比下降，6 城市成交量跌幅在 30%以上，其中杭州跌幅最大，达到 50.06%。重点城市中，仅成都、天津和武汉同比上涨，其余城市成交量皆同比下跌，除杭州外，重庆跌幅达到 47.30%，南京、北京下降幅度亦皆超过 20%。本年 1-34 周成交面积前三位为重庆、上海和长沙，1-34 周重点城市中，广州、深圳、苏州、天津、上海、成都成交面积同比 2010 年上涨，其余皆下跌。广州涨幅最大，达 28.53%；重庆跌幅最大，达 28.33%，其次长沙跌幅为 24.12%。
- **土地供应大幅回落，成交量再度上涨。**本周监测的 20 个主要城市共推出土地 218 宗，较上周减少 32 宗，推出土地面积 834 万平方米，较上周减少 419 万平方米，其中上海、武汉、重庆均推出过百万平方米土地，成为本周三大供应巨头；成交土地 133 宗，较上周增加 10 宗，成交土地面积 643 万平方米，较上周增加 122 万平方米，其中天津工业用地依然抢手，沈阳 13 宗全运会地块月中上市，成为本周成交明星。本周监测的 20 个主要城市住宅用地推出量大大减少，成交量成倍增加。本周共推出住宅用地 43 宗，比上周减少 23 宗，推出土地面积 200 万平方米，比上周减少 180 万平方米；本周成交住宅用地 42 宗，较上周增加 27 宗，成交土地面积 311 万平方米，比上周增加 184 万平方米，本周住宅用地成交沈阳领跑。

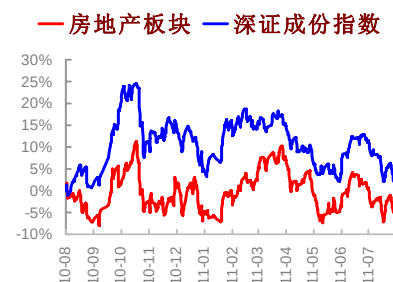
分析师

肖剑
执业证号: S1250511020001
电话: 010-57631178
邮箱: xj@swsc.com.cn

地产板块与上证综指对比



地产板块与深证成指对比



板块基本数据

流通市值(亿元)	8200.80
总市值(亿元)	10368.64
总股本(亿股)	1307.74
流通股本(亿股)	1047.06
2011年动态市盈率	12.05
平均市盈率(TTM)	18.45
年度最高/最低(元)	3184.30/2310.37

目 录

1. 本周楼市及土地市场成交概况.....	1
1.1 楼市情况	1
1.2 土地市场情况.....	2
2. 环渤海地区楼市交易情况.....	4
2.1 北京	4
3. 长三角地区楼市交易情况.....	4
3.1 上海	4
3.2 南京	5
3.3 杭州	5
3.4 苏州	6
4. 珠三角地区楼市交易情况.....	6
4.1 深圳	6
4.2 广州	7
5. 西南地区楼市交易情况.....	7
5.1 重庆	7
5.2 成都	8
6. 中部地区楼市交易情况.....	8
6.1 武汉	8
6.2 长沙	9

插图目录

图 1: 本周重点城市成交量与成交价格的对比情况	2
图 2: 本周重点城市地产成交量与住宅成交的对比情况	3
图 3: 北京商品房交易面积与增长率的变化情况	4
图 4: 北京商品房均价与增长率的变化情况	4
图 5: 上海商品房交易面积与增长率的变化情况	4
图 6: 上海商品房均价与增长率的变化情况	4
图 7: 南京商品房交易面积与增长率的变化情况	5
图 8: 杭州商品房交易面积与增长率的变化情况	5
图 9: 杭州商品房均价与增长率的变化情况	5
图 10: 苏州商品房交易面积与增长率的变化情况	6
图 11: 苏州商品房均价与增长率的变化情况	6
图 12: 深圳商品房交易面积与增长率的变化情况	6
图 13: 深圳商品房均价与增长率的变化情况	6
图 14: 广州商品房交易面积与增长率的变化情况	7
图 15: 重庆商品房交易面积与增长率的变化情况	7
图 16: 重庆商品房均价与增长率的变化情况	7
图 17: 成都商品房交易面积与增长率的变化情况	8
图 18: 武汉商品房交易面积与增长率的变化情况	8
图 19: 武汉商品房均价与增长率的变化情况	8
图 20: 长沙商品房交易面积与增长率的变化情况	9
图 21: 长沙商品房均价与增长率的变化情况	9

表格目录

表 1: 本周楼市成交快报数据	1
表 2: 本周土地市场成交快报数据	2
表 3: 各城市数据说明	9

1. 本周楼市及土地市场成交概况

1.1 楼市情况

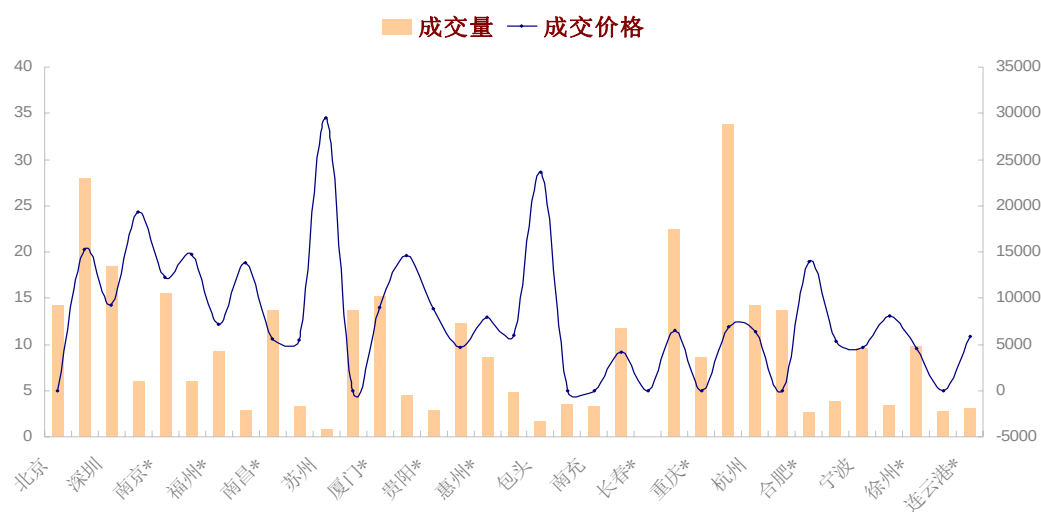
限购即将加码，楼市成交继续下探。本周监测的 35 个城市，19 城市楼市成交量同比下降，6 城市成交量跌幅在 30% 以上，其中杭州跌幅最大，达到 50.06%。重点城市中，仅成都、天津和武汉同比上涨，其余城市成交量皆同比下跌，除杭州外，重庆跌幅达到 47.30%，南京、北京下降幅度亦皆超过 20%。本年 1-34 周成交面积前三位为重庆、上海和长沙，1-34 周重点城市中，广州、深圳、苏州、天津、上海、成都成交面积同比 2010 年上涨，其余皆下跌。广州涨幅最大，达 28.53%；重庆跌幅最大，达 28.33%，其次长沙跌幅为 24.12%。

表 1: 本周楼市成交快报数据

城市	供应情况		完成交易情况			成交价格	
	可售套数 (套)	可售面积 (万平米)	成交套数 (套)	成交面积 (万平米)	去年周均 成交面积	成交均价 (元/平米)	本月 成交均价
北京	108407	1369.94	1150	14.25	13.64	17.24	
上海	52797	780.29	2855	28.02	24.78	30.55	15315
天津			1824	18.45	18.49	16.13	9190
深圳	21909	202.77	747	5.96	4.71	5.81	19292
广州	37769	501.36	1347	15.55	9.77	15.84	12220
南京*	37413	434.32	593	5.96	6.26	8.45	14763
成都*			917	9.33	12.54	12.18	7180
福州*	14490	185.80	276	2.89	2.92	3.04	13852
长沙期房*			1234	13.68	13.55	21.04	5645
南昌*			319	3.32	3.65		5478
三亚			71	0.75	0.61	0.82	29550
苏州	26611	388.89	1203	13.69	15.18	9.14	
青岛*	79340	836.68	1549	15.22	14.40	14.77	8957
厦门*	19590	254.58	397	4.40	4.97	4.01	14631
大连*	84442	658.68	309	2.92	3.09	4.75	8843
贵阳*			999	12.24	10.98	13.25	4700

数据来源：指数研究院 西南证券研发中心

图 1: 本周重点城市成交量与成交价格的对比情况



数据来源: wind 资讯, 西南证券研发中心

1.2 土地市场情况

土地供应大幅回落, 成交量再度上涨。本周监测的 20 个主要城市共推出土地 218 宗, 较上周减少 32 宗, 推出土地面积 834 万平方米, 较上周减少 419 万平方米, 其中上海、武汉、重庆均推出过百万平方米土地, 成为本周三大供应巨头; 成交土地 133 宗, 较上周增加 10 宗, 成交土地面积 643 万平方米, 较上周增加 122 万平方米, 其中天津工业用地依然抢手, 沈阳 13 宗全运会地块月中上市, 成为本周成交明星。本周监测的 20 个主要城市住宅用地推出量大大减少, 成交量成倍增加。本周共推出住宅用地 43 宗, 比上周减少 23 宗, 推出土地面积 200 万平方米, 比上周减少 180 万平方米; 本周成交住宅用地 42 宗, 较上周增加 27 宗, 成交土地面积 311 万平方米, 比上周增加 184 万平方米, 本周住宅用地成交沈阳领跑。

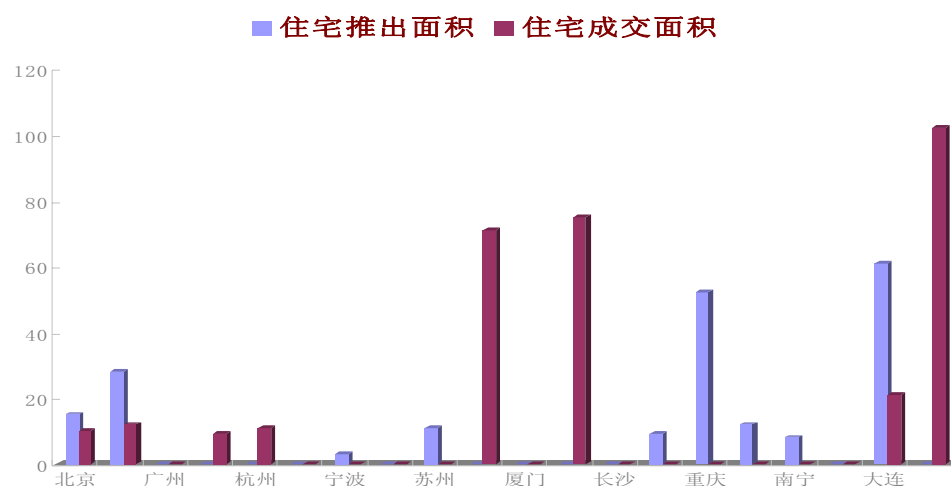
表 2: 本周土地市场成交快报数据

城市	总数						住宅					
	宗数		用地面积		楼面价		宗数		用地面积		楼面价	
	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交
北京	5	32	1801	9	47	4826	3	15	2303	2	10	2635
上海	51	168	1969	5	17	5528	5	28	1985	2	12	1028
广州	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	
深圳	2	1	1223	7	55	2853	0	0	-	1	9	9590
杭州	30	61	442	36	42	3174	0	0	-	2	11	7754
天津	11	63	1128	19	163	276	0	0	-	0	0	-
宁波	8	12	1458	0	0	-	1	3	3050	0	0	-
南京	8	18	253	0	0	-	0	0	-	0	0	-
苏州	13	60	-	0	0	-	3	11	-	0	0	-
无锡	0	0	-	18	77	2876	0	0	-	10	71	3103

城市	总数						住宅					
	宗数		用地面积		楼面价		宗数		用地面积		楼面价	
	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交
厦门	1	14	144	0	0	-	0	0	-	0	0	-
武汉	28	167	287	18	94	1258	0	0	-	12	75	1213
长沙	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
成都	7	26	889	0	0	-	4	9	1656	0	0	-
重庆	25	106	1005	0	0	-	9	52	1157	0	0	-
西安	6	15	-	0	0	-	5	12	-	0	0	-
南宁	2	8	-	3	6	443	2	8	-	0	0	-
佛山	1	0.04	-	0	0	-	1	0.04	-	0	0	-
大连	20	82	-	5	25	1236	10	61	-	3	21	1194
沈阳	0	0	-	13	116	1631	0	0	-	10	102	1700

数据来源：指数研究院，西南证券研发中心

图 2：本周重点城市地产成交量与住宅成交的对比情况



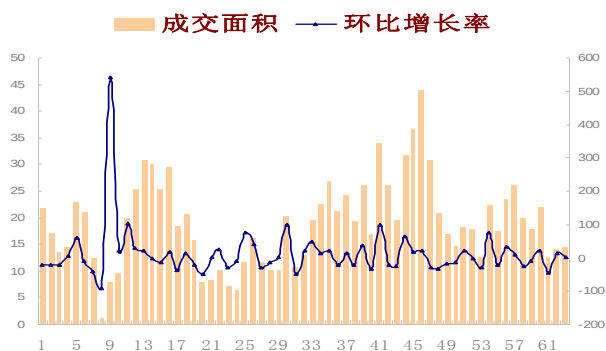
数据来源：wind 资讯，西南证券研发中心

2. 环渤海地区楼市交易情况

2.1 北京

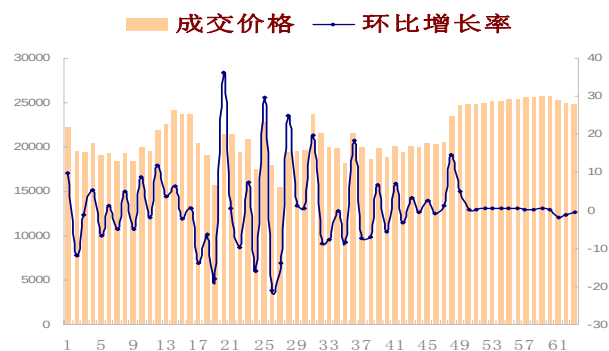
本周商品住宅（剔除政策性住房）成交 1150 套，成交面积 14.25 万平方米。

图 3: 北京商品房交易面积与增长率的变化情况



数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

图 4: 北京商品房均价与增长率的变化情况

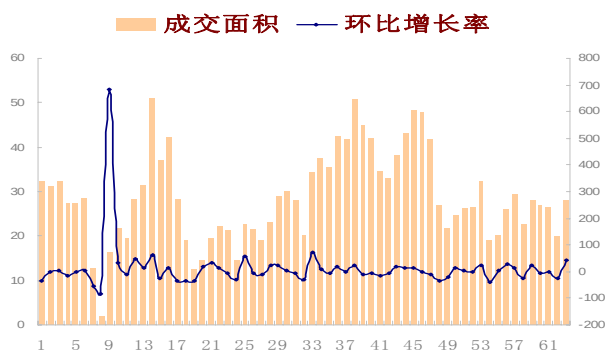


3. 长三角地区楼市交易情况

3.1 上海

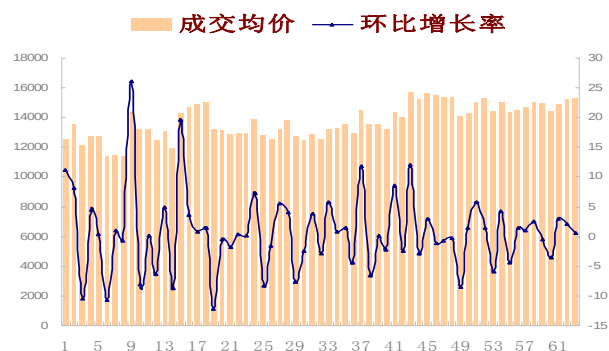
本周商品住宅成交 2855 套，成交面积为 28.02 万平方米。

图 5: 上海商品房交易面积与增长率的变化情况



数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

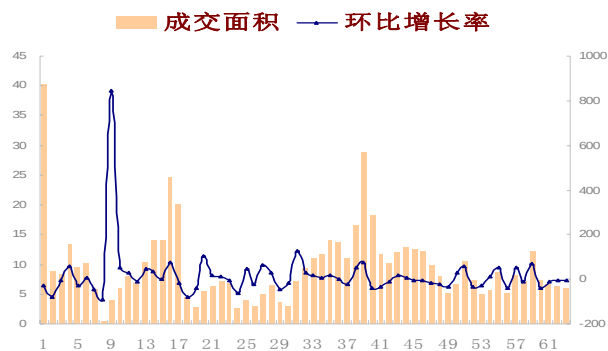
图 6: 上海商品房均价与增长率的变化情况



3.2 南京

本周商品住宅成交 593 套，成交面积 5.96 万平方米。

图 7：南京商品房交易面积与增长率的变化情况

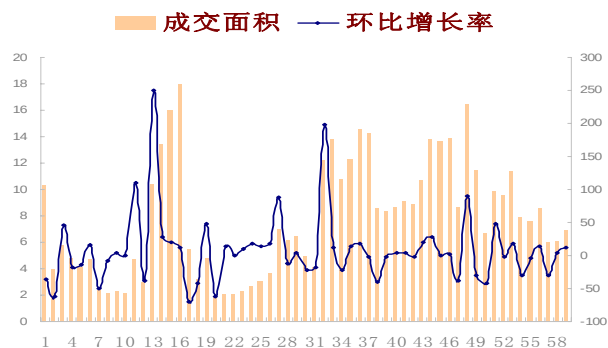


数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

3.3 杭州

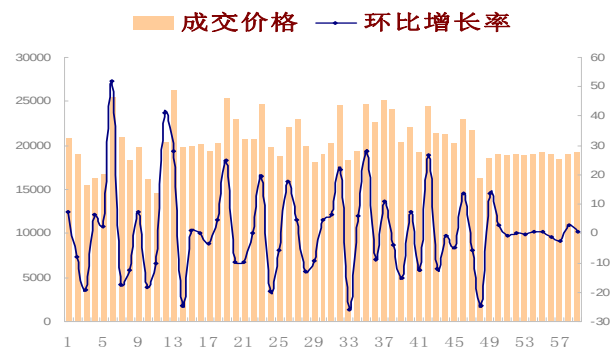
本周商品房成交 904 套，成交面积为 8.69 万平方米。

图 8：杭州商品房交易面积与增长率的变化情况



数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

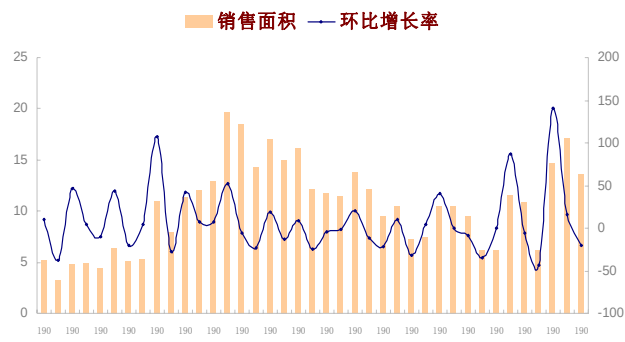
图 9：杭州商品房均价与增长率的变化情况



3.4 苏州

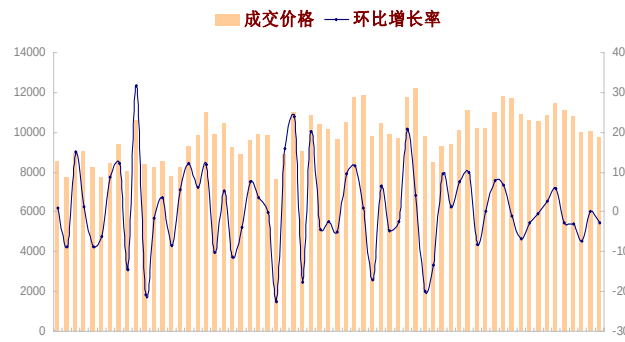
本周商品住宅成交 1203 套，成交面积为 13.69 万平方米。

图 10：苏州商品房交易面积与增长率的变化情况



数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

图 11：苏州商品房均价与增长率的变化情况

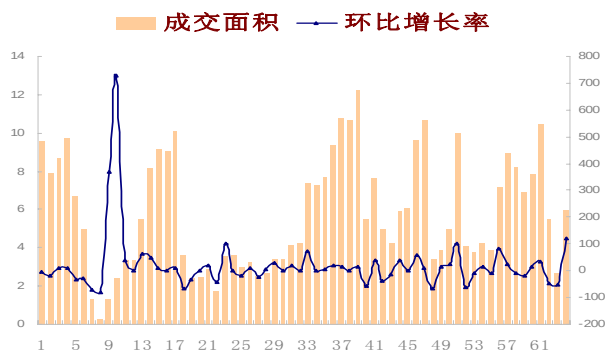


4. 珠三角地区楼市交易情况

4.1 深圳

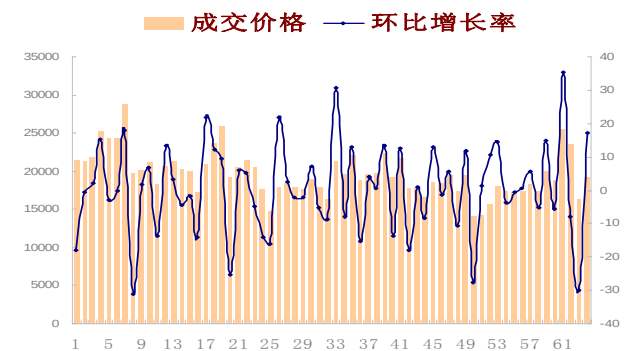
本周商品住宅成交 747 套，成交面积为 5.96 万平方米，成交均价 19292 元/平方米。

图 12：深圳商品房交易面积与增长率的变化情况



数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

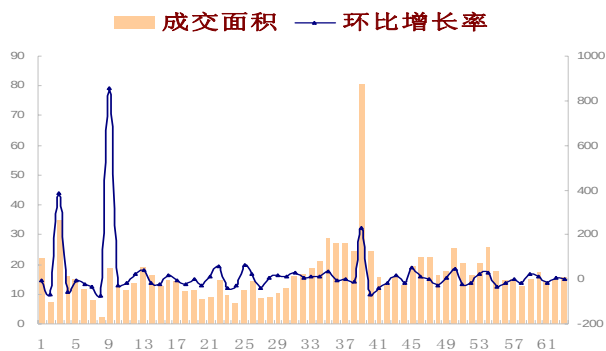
图 13：深圳商品房均价与增长率的变化情况



4.2 广州

本周商品住宅成交面积 1347 套，成交面积为 15.55 万平方米。

图 14: 广州商品房交易面积与增长率的变化情况



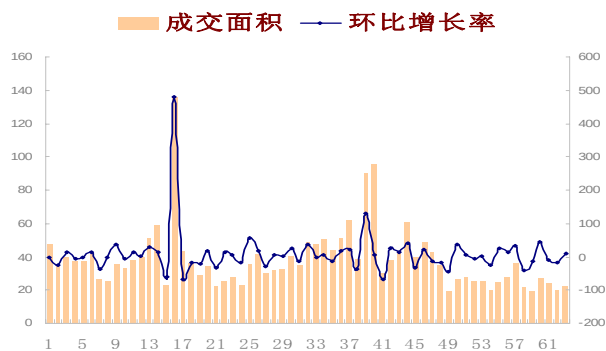
数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

5. 西南地区楼市交易情况

5.1 重庆

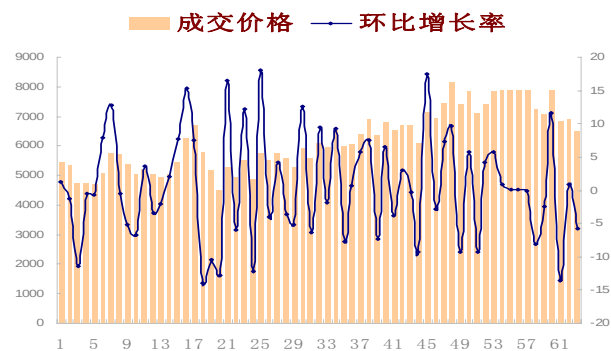
本周商品房成交 2610 套，成交面积为 22.53 万平方米。

图 15: 重庆商品房交易面积与增长率的变化情况



数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

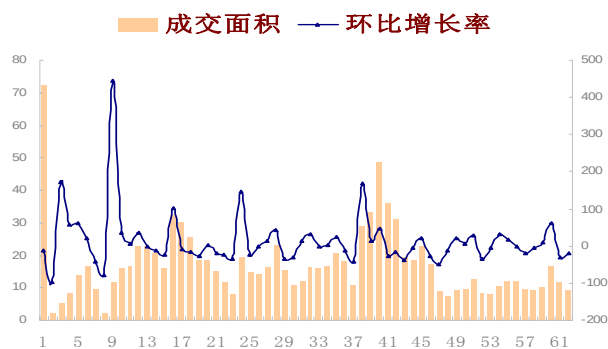
图 16: 重庆商品房均价与增长率的变化情况



5.2 成都

本周商品住宅成交 917 套，成交面积 9.33 万平方米。

图 17：成都商品房交易面积与增长率的变化情况



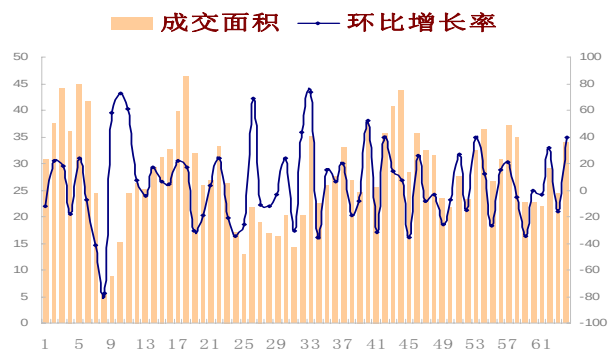
数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

6. 中部地区楼市交易情况

6.1 武汉

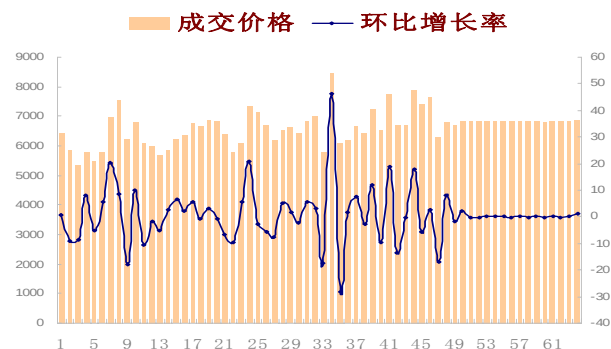
本周商品房成交 2913 套，成交面积 33.91 万平方米。

图 18：武汉商品房交易面积与增长率的变化情况



数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

图 19：武汉商品房均价与增长率的变化情况



6.2 长沙

本周商品住宅成交 1234 套，成交面积 13.68 万平方米。

图 20：长沙商品房交易面积与增长率的变化情况

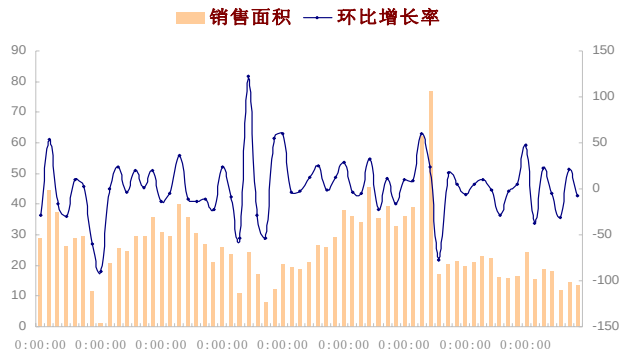
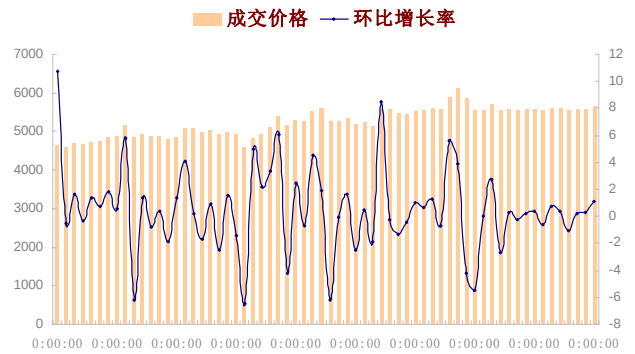


图 21：长沙商品房均价与增长率的变化情况



数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

表 3：各城市数据说明

城市	物业类型	备 注
北京	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房加总,含保障性住房
上海	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,含配套房
天津	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,不含保障性住房
深圳	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,不含保障性住房
广州	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,不含保障性住房;
南京	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,含保障性住房
成都	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,含保障性住房
苏州	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,含保障性住房
青岛	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,含保障性住房
厦门	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,含保障性住房
福州	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,含保障性住房
长沙	商品住宅	商品住宅数据为期房,不含保障性住房; 统计周期为上周周日至本周周六
大连	商品住宅	商品住宅数据为期房,含保障性住房
贵阳	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,含保障性住房
东莞	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,不含保障性住房
温州	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,不含保障性住房
南昌	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,不包含保障性住房
济南	商品住宅	商品住宅数据为期房与现房的加总,含保障性住房
重庆	商品房	商品房数据为期房与现房的加总,含保障性住房
杭州	商品房	商品房数据为期房与现房的加总,不含保障性住房; 2011 年起, 杭州周数据增加萧山、余杭地区
武汉	商品房	商品房数据为期房与现房的加总,含保障性住房成交数据
宁波	商品房	商品房数据为期房与现房的加总,含保障性住房
合肥	商品房	商品房数据为期房与现房的加总,含保障性住房
海口	商品房	商品房数据为期房与现房的加总,含保障性住房

城市	物业类型	备 注
兰州	商品房	商品房数据为期房,不含保障性住房
昆明	商品房	商品房数据为期房与现房的加总,含保障性住房
汕头	商品房	商品房数据为期房与现房的加总,不含保障性住房
徐州	商品房	商品房数据为期房与现房的加总,含保障性住房
扬州	商品房	商品房数据为期房与现房的加总,不含保障性住房
哈尔滨	商品房	商品房数据为期房与现房的加总,含保障性住房

数据来源: 中国指数研究院, 西南证券研发中心

西南证券投资评级说明

西南证券公司评级体系：买入、增持、中性、回避

买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上

增持：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间

中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间

回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-10%以下

西南证券行业评级体系：强于大市、跟随大市、弱于大市

强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上

跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间

弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

免责声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料,我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。在任何情况下,报告中的信息或所表达的意见并不构成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提到的公司所发行的证券并进行交易,还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。本报告版权归西南证券所有,未经书面许可,任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。

西南证券研究发展中心

北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 B 座 16 层

邮编: 100033

电话: (010) 57631232/1230

邮箱: market@swsc.com.cn

网址: <http://yf.swsc.com.cn>