



限购令布控二三线, "金九银十"难再现

——房地产行业 2011 年第 36 周报——

跟随大市

内容摘要:

- **限购令布控二三线, "金九银十"难再现。**新一轮限购潮即将来袭, "金九银十"楼市不容乐观。本周监测的 35 个城市, 14 城市楼市成交量同比下降, 10 城市成交量跌幅在 30% 以上, 其中杭州 (不含萧山余杭) 同比跌幅最大, 达到 55.99%。其次是深圳, 同比跌幅亦超过 50%。重点城市中, 仅武汉和天津同比上涨, 其余城市成交量皆同比下跌, 除杭州 (不含萧山余杭)、深圳外, 北京、广州、重庆、成都、南京及上海同比下降幅度亦皆超过 30%。1-36 周重点城市中, 广州、苏州、深圳、天津、上海成交面积同比 2010 年上涨, 其余皆下跌。苏州涨幅最大, 达 25.20%; 重庆跌幅最大, 达 29.81%, 其次长沙跌幅为 24.83%。
- **土地供应有所减少, 成交量有所增加。**本周监测的 20 个主要城市共推出土地 130 宗, 较上周减少 92 宗, 推出土地面积 633 万平方米, 较上周减少 100 万平方米, 其中上海推地频繁, 天津、沈阳均推出过百万平方米土地; 成交土地 102 宗, 较上周增加 4 宗, 成交土地面积 347 万平方米, 较上周增加 71 万平方米, 其中一线城市成交趋于活跃, 天津土地成交量最多。本周监测的 20 个主要城市住宅用地推出量减半, 成交量倍增。本周共推出住宅用地 35 宗, 比上周减少 39 宗, 推出土地面积 171 万平方米, 比上周减少 153 万平方米; 本周共成交住宅用地 31 宗, 比上周增加 10 宗, 成交土地面积 137 万平方米, 比上周增加 70 万平方米, 各城市住宅用地推出量与成交量均较少。

分析师

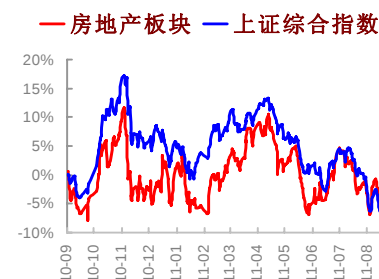
肖剑

执业证号: S1250511020001

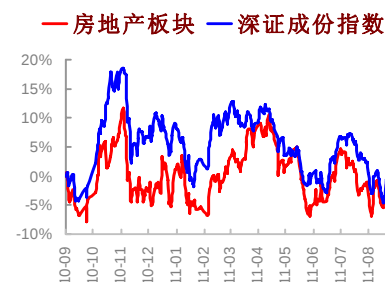
电话: 010-57631178

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)	8029.44
总市值(亿元)	10110.24
总股本(亿股)	1307.74
流通股本 (亿股)	1047.06
2011年动态市盈率	11.80
平均市盈率 (TTM)	17.58
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

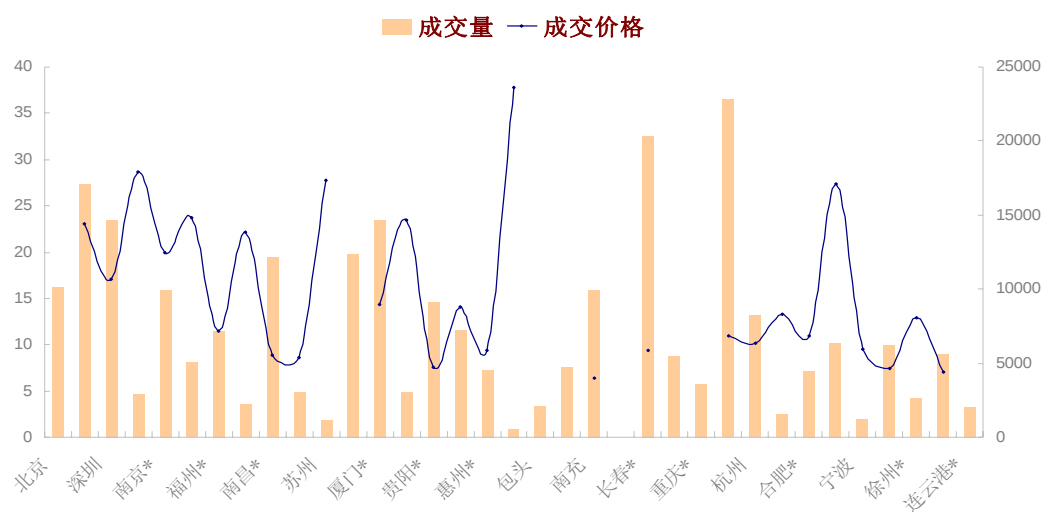
限购令布控二三线，“金九银十”难再现。新一轮限购潮即将来袭，“金九银十”楼市不容乐观。本周监测的 35 个城市，14 城市楼市成交量同比下降，10 城市成交量跌幅在 30% 以上，其中杭州（不含萧山余杭）同比跌幅最大，达到 55.99%。其次是深圳，同比跌幅亦超过 50%。重点城市中，仅武汉和天津同比上涨，其余城市成交量皆同比下跌，除杭州（不含萧山余杭）、深圳外，北京、广州、重庆、成都、南京及上海同比下降幅度亦皆超过 30%。1-36 周重点城市中，广州、苏州、深圳、天津、上海成交面积同比 2010 年上涨，其余皆下跌。苏州涨幅最大，达 25.20%；重庆跌幅最大，达 29.81%，其次长沙跌幅为 24.83%。

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 (万平方米)	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)	去年周均 成交面积	成交均价 (元/平方米)	本月 成交均价
北京	111136	1410.72	1300	16.12	16.12	27.02	
上海	53745	797.33	2742	27.34	27.34	39.26	14382
天津			2055	23.40	23.40	20.44	10677
深圳	22471	207.65	584	4.66	4.66	9.61	17912
广州	42133	543.65	1331	15.92	15.92	26.16	12426
南京*	38848	454.86	767	8.08	8.08	12.62	14782
成都*			1188	11.50	11.50	17.99	7172
福州*	14543	188.10	318	3.50	3.50	3.89	13826
长沙期房*			1637	19.43	19.43	32.05	5552
南昌*			444	4.87	4.87		5346
三亚			227	1.87	1.87	0.72	17317
苏州	26263	385.19	1770	19.81	19.81	15.78	
青岛*	87181	912.66	2480	23.45	23.45	19.94	8920
厦门*	20278	262.08	351	4.83	4.83	3.45	14672
贵阳*			1252	14.56	14.56	11.48	4716
东莞	72694		1050	11.63	11.63	11.46	8757

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

土地供应有所减少, 成交量有所增加。本周监测的 20 个主要城市共推出土地 130 宗, 较上周减少 92 宗, 推出土地面积 633 万平方米, 较上周减少 100 万平方米, 其中上海推地频繁, 天津、沈阳均推出过百万平方米土地; 成交土地 102 宗, 较上周增加 4 宗, 成交土地面积 347 万平方米, 较上周增加 71 万平方米, 其中一线城市成交趋于活跃, 天津土地成交量最多。本周监测的 20 个主要城市住宅用地推出量减半, 成交量倍增。本周共推出住宅用地 35 宗, 比上周减少 39 宗, 推出土地面积 171 万平方米, 比上周减少 153 万平方米; 本周共成交住宅用地 31 宗, 比上周增加 10 宗, 成交土地面积 137 万平方米, 比上周增加 70 万平方米, 各城市住宅用地推出量与成交量均较少。

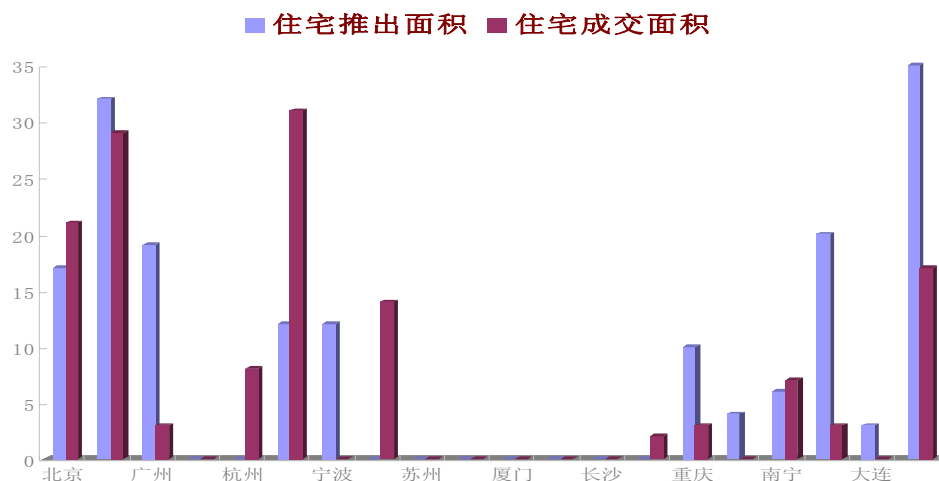
表 2: 本周土地市场成交快报数据

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	4	19	7523	6	38	4956	2	17	7616	4	21	6286
上海	17	75	1801	12	51	6578	6	32	1890	4	29	4890
广州	4	34	2517	12	27	2504	1	19	3512	2	3	3375
深圳	0	0	-	1	1	531	0	0	-	0	0	-
杭州	1	4	191	24	64	1892	0	0	-	2	8	9656
天津	21	139	929	19	68	3250	4	12	1952	7	31	4480
宁波	2	12	1084	2	3	1288	2	12	1084	0	0	-
南京	4	5	260	5	15	1624	0	0	-	4	14	1568
苏州	8	25	190	0	0	-	0	0	-	0	0	-
无锡	2	14	505	0	0	-	0	0	-	0	0	-

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	2	112	0	0	-	0	0	-	0	0	-
武汉	14	79	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
长沙	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
成都	0	0	-	2	3	978	0	0	-	1	2	900
重庆	4	33	769	6	28	436	2	10	922	2	3	1057
西安	5	21	-	1	3	220	4	4	-	0	0	-
南宁	1	6	814	1	7	2715	1	6	814	1	7	2715
佛山	14	51	1012	3	4	921	4	20	2802	2	3	947
大连	3	8	-	6	19	401	1	3	-	0	0	-
沈阳	25	108	1823	2	17	2063	8	35	1955	2	17	2063

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



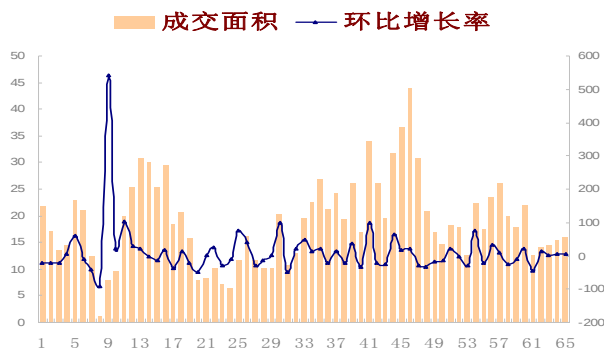
数据来源：wind 资讯，西南证券研发中心

2. 环渤海地区楼市交易情况

2.1 北京

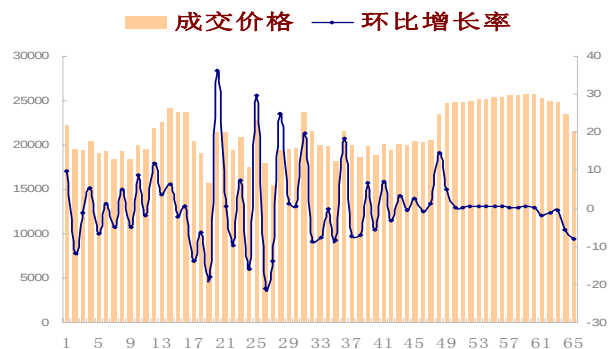
本周商品住宅（剔除政策性住房）成交 1300 套，成交面积 16.12 万平方米。

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

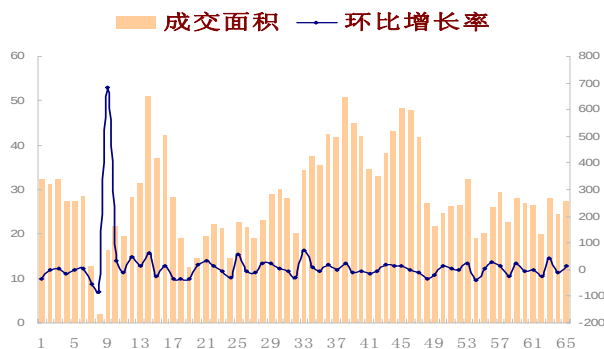


3. 长三角地区楼市交易情况

3.1 上海

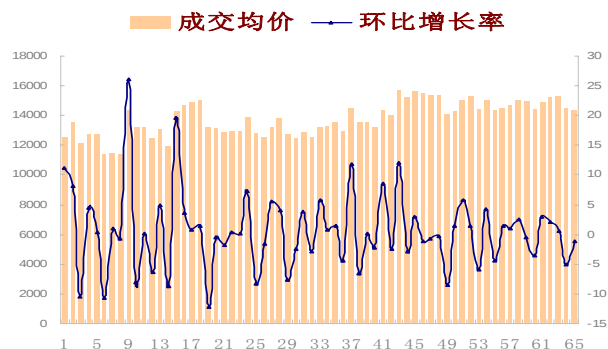
本周商品住宅成交 2742 套，成交面积为 27.34 万平方米。

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

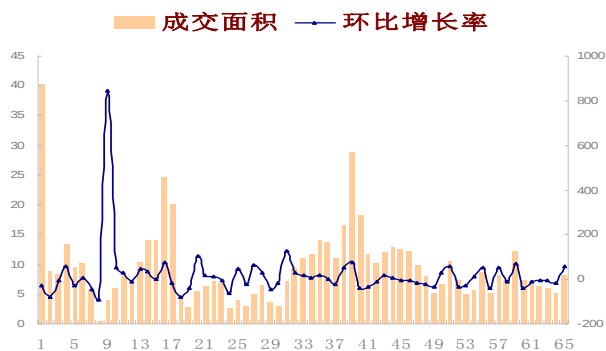
图 6: 上海商品房均价与增长率的变化情况



3.2 南京

本周商品住宅成交 767 套，成交面积 8.08 万平方米。

图 7：南京商品房交易面积与增长率的变化情况

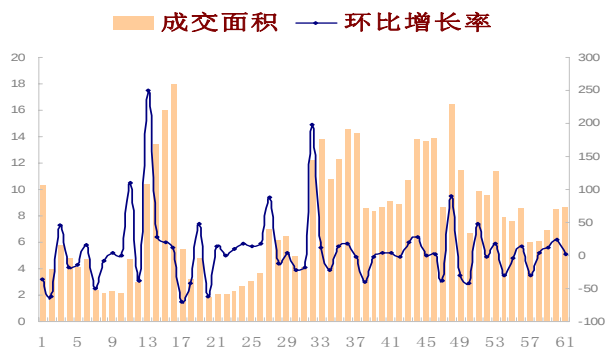


数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

3.3 杭州

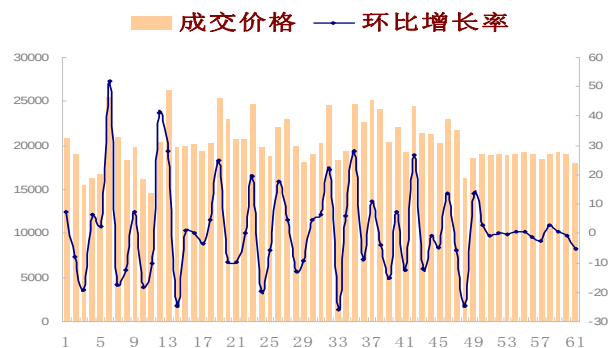
本周商品房成交 931 套，成交面积为 8.74 万平方米。

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

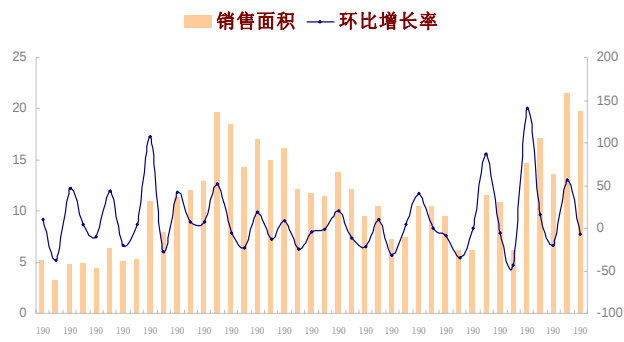
图 9：杭州商品房均价与增长率的变化情况



3.4 苏州

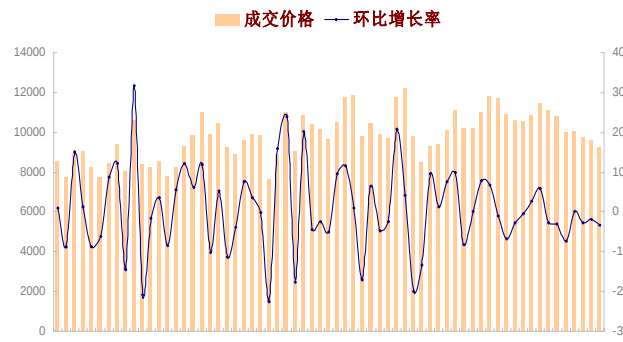
本周商品住宅成交 1770 套，成交面积为 19.81 万平方米。

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

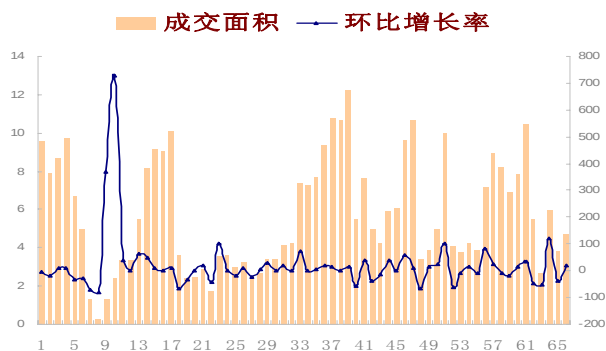


4. 珠三角地区楼市交易情况

4.1 深圳

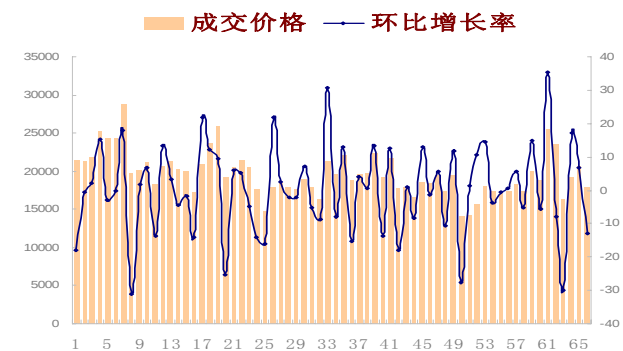
本周商品住宅成交 584 套，成交面积为 4.66 万平方米，成交均价 17912 元/平方米。

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

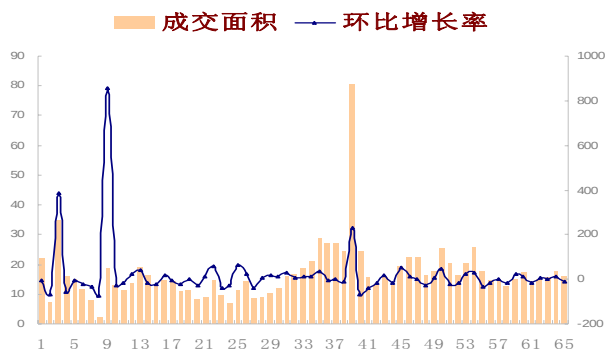
图 13：深圳商品房均价与增长率的变化情况



4.2 广州

本周商品住宅成交面积 1331 套，成交面积为 15.92 万平方米。

图 14: 广州商品房交易面积与增长率的变化情况



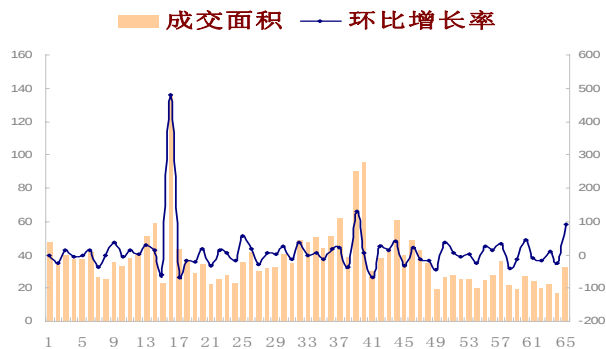
数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

5. 西南地区楼市交易情况

5.1 重庆

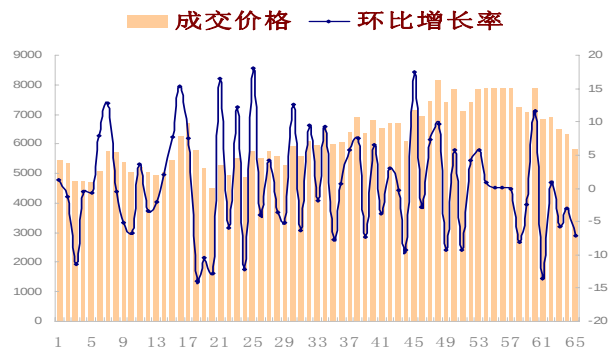
本周商品房成交 3685 套，成交面积为 32.55 万平方米。

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

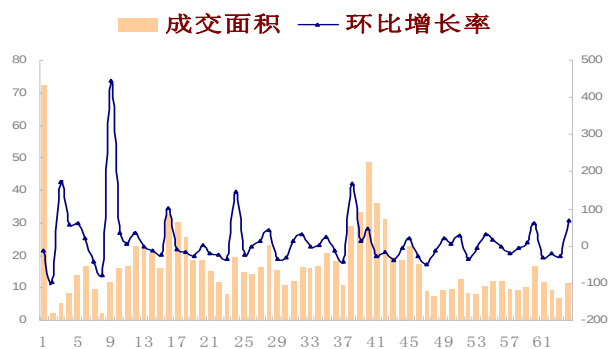
图 16: 重庆商品房均价与增长率的变化情况



5.2 成都

本周商品住宅成交 1188 套，成交面积 11.50 万平方米。

图 17：成都商品房交易面积与增长率的变化情况



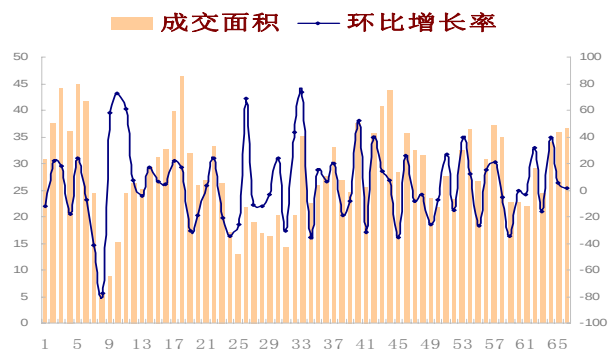
数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

6. 中部地区楼市交易情况

6.1 武汉

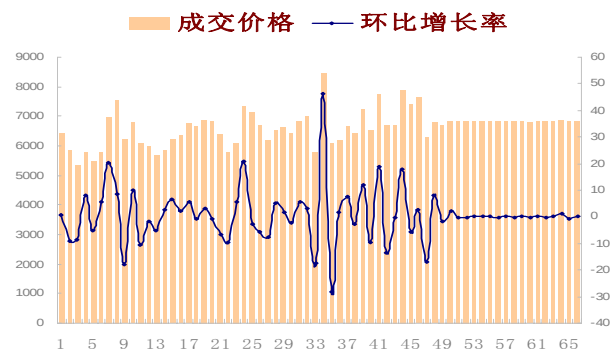
本周商品房成交 3982 套，成交面积 36.51 万平方米。

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

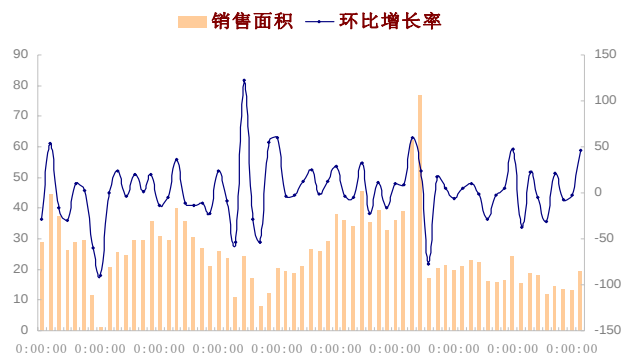
图 19：武汉商品房均价与增长率的变化情况



6.2 长沙

本周商品住宅成交 1637 套，成交面积 19.43 万平方米。

图 20：长沙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 21：长沙商品房均价与增长率的变化情况

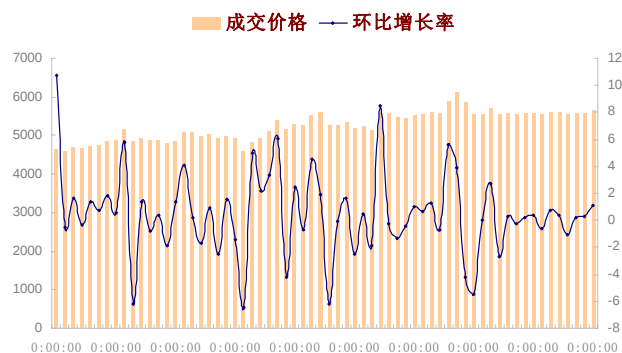


表 3：各城市数据说明

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>