

推盘高峰渐近，库存持续上升

推荐 (维持)

——房地产行业数据周报 (2011.8.29-2011.9.4)

2011年9月5日

重点公司

重点公司	10A	11E	评级
万科A	0.66	0.89	强烈推荐
保利地产	1.08	1.19	推荐
金地集团	0.60	0.69	推荐
鲁商置业	0.44	0.60	推荐
中南建设	0.63	0.85	推荐
金融街	0.59	0.70	推荐

相关报告

房地产：《房地产行业 2011 年中报总结》2011-9-2

房地产：《成交波动，库存持续上升——房地产行业周报（8.22-8.28）》2011-8-29

房地产开发Ⅲ：《保利地产（600048）2011 年中报点评：财务趋稳，开工面积维持高增速》2011-8-29

联系人： 虞淼
021-38565969
yumiao@xyzq.com.cn

分析师 张忆东
SAC: S0190510110012

总体情况

- 随着房地产市场推盘高峰的逐步到来，本周多数城市成交继续回升，其中二线城市回升明显，环比升幅达到 31%，但同时多数城市库存连续三周明显上升。统计的四个城市二手房成交仍小幅波动，成交绝对量仍在低位。土地市场，整体推出土地数和成交土地数均处低位，本周济南有两宗土地流拍。
- **新房：**统计的 29 个城市周平均销售面积为 13.4 万平米，环比上升 19%，同比上升 12%。
- **二手房：**统计的四个城市同比降幅均超过了 10%。其中，杭州在连续两周环比上升后，本周环比持平，成交量仍相当于去年年末的一半。北京在连续三周成交回升后，本周环比小幅下降 8%。天津二手房销量连续两周回升，本周环比上升 26%，成交接近在春节前成交的 7 成。深圳成交与上上周相比（上周无数据），上升 28%，但成交量仍在低位。

库存情况

- 统计城市库存（可售面积）连续三周出现较明显上升。本周除深圳外，统计的各城市库存均有所上升。

城市情况

- **一线城市**中，上海本周环比继续小幅下降 1%，成交量略高于春节前成交的一半。广州在连续三周环比上升后，本周环比下降 10%，成交约为年初成交的 7 成。北京连续四周低位回升，本周升幅 4%，成交量约为春节前的一半。深圳本周新房成交量环比上升 21%，但绝对量仍处低位。
- **二线城市**成交量环比上升 4%，同比下降 30%。**三四线城市**新房成交量环比上升 13%，同比上升 43%。

土地市场

- 统计的 27 个城市，本周共推出住宅土地 34 块，约为上周的一半。其中，哈尔滨推出土地 13 宗。共成交住宅土地 33 块，约为上周的两倍。本周土地溢价仍处在极低位置。本周济南有 2 宗土地流拍。

2011 年第三十六周 (2011.8.29-2011.9.4) 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	27.3	2,742	-1%	-27%	1.4%	955	4%	50.2	30.0	26.5	-11%
	杭州	7.5	750	20%	-31%	-	279	29%	13.8	7.6	8.5	11%
	苏州	19.8	1,770	-8%	64%	-	353	22%	17.9	10.2	10.1	-2%
	南京	8.1	767	58%	-31%	1.4%	285	-11%	20.2	10.9	7.9	-27%
	宁波	10.1	761	86%	15%	0.4%	237	-7%	13.6	7.3	6.6	-9%
	无锡	-	-	-	-	-	109	-63%	12.9	10.6	6.8	-36%
	平均	14.6	1,358	31%	-2%	1.1%	370	-4%	21.5	12.8	11.1	-12%
珠三角	深圳	4.7	584	21%	-39%	-2.1%	206	16%	12.4	6.1	5.7	-6%
	广州	15.9	1,331	-10%	-25%	6.4%	595	23%	21.3	17.2	16.5	-4%
	东莞	11.6	1,050	36%	35%	1.3%	23	-91%	10.9	8.4	10.6	27%
	惠州	7.3	548	-5%	85%	5.9%	-	-	-	-	-	-
	平均	9.9	878	11%	14%	2.9%	275	-17%	14.9	10.5	10.9	6%
环渤海	北京	16.1	1,300	4%	-29%	1.9%	661	-13%	40.0	23.6	18.4	-22%
	天津	23.4	2,055	20%	10%	-	622	4%	25.7	19.9	18.3	-8%
	青岛	23.5	2,480	43%	-10%	6.5%	572	8%	16.6	18.5	15.9	-14%
	济南	-	741	16%	218%	-	-	-	-	-	-	-
	大连	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	平均	21.0	1,644	21%	47%	4.2%	618	0%	27.4	20.6	17.5	-15%
中西部	武汉	36.5	3,982	2%	41%	-	796	-14%	27.3	27.8	29.5	6%
	合肥	13.2	1,450	-29%	-35%	-	573	-12%	26.1	18.2	18.5	1%
	长沙	19.4	1,637	46%	-22%	-	663	-25%	34.1	28.8	18.4	-36%
	重庆	32.6	3,685	90%	-36%	-	982	-30%	46.4	43.0	27.3	-37%
	成都	11.5	1,188	70%	-48%	-	541	-22%	28.5	22.9	15.0	-34%
	贵阳	14.6	1,252	23%	13%	-	392	0%	13.6	11.7	10.9	-7%
	平均	21.3	2,199	34%	-15%	-	658	-17%	29.3	25.4	19.9	-18%
其他	福州	3.5	318	15%	-10%	0.6%	143	3%	10.7	4.1	3.9	-4%
	厦门	4.8	351	22%	41%	2.2%	170	13%	7.8	4.3	4.7	10%
	哈尔滨	7.2	-	-4%	59%	-	-	-	8.2	8.5	9.9	16%
	昆明	-	-	-	-	-	419	19%	8.2	11.4	13.1	14%
	海口	2.5	-	-35%	145%	-	-	-	-	-	-	-
	温州	0.9	65	-29%	-52%	-	-	-	-	-	-	-
	徐州	9.9	898	9%	-13%	-	425	3%	14.1	13.1	12.1	-7%
	扬州	4.2	224	23%	-15%	-	11	-91%	5.5	4.0	3.0	-24%
总体平均		13.4	1,330	19%	12%	2.4%	435	-10%				-8%
一线城市		16.0	1,489	4%	-30%	1.9%	604	7%				-11%
二线城市		19.5	1,976	31%	-10%	4.0%	567	-5%				-14%
三、四线城市		7.0	621	13%	43%	2.1%	214	-24%				-2%

数据来源：中国指数研究院、wind 资讯、兴业证券

2011 年第三十六周 (2011. 8. 29-2011. 9. 4) 二手成交数据

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	2.4	0%	-22%	-	-	54.09	-52.7%	3.4	2.2	-34.3%
深圳	9.4	-	-77%	-	-	621.0	-23.1%	22.2	17.5	-21.2%
北京	17.0	-8%	-47%	-	-	844.2	-33.2%	35.5	23.5	-34.0%
天津	8.7	26%	-16%	7865	25.9%	280.3	-23.3%	11.0	7.8	-29.1%

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

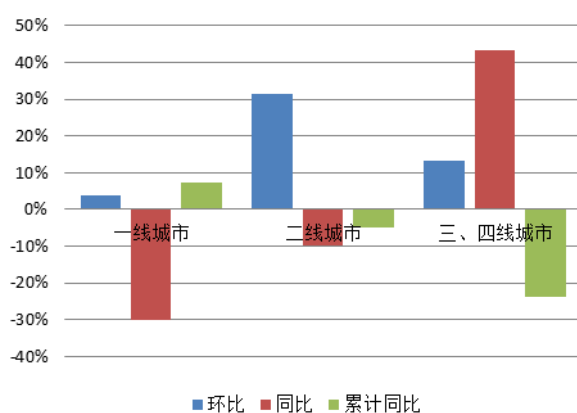
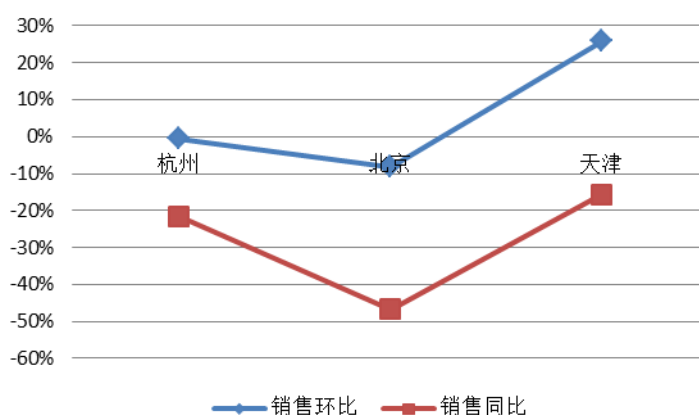


图 2. 部分城市本周二手房成交情况



资料来源：中国指数研究院、wind 资讯、兴业证券

资料来源：wind 资讯、兴业证券

注：

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。

2011 年第三十六周 (2011.8.29-2011.9.4) 住宅土地市场交易情况

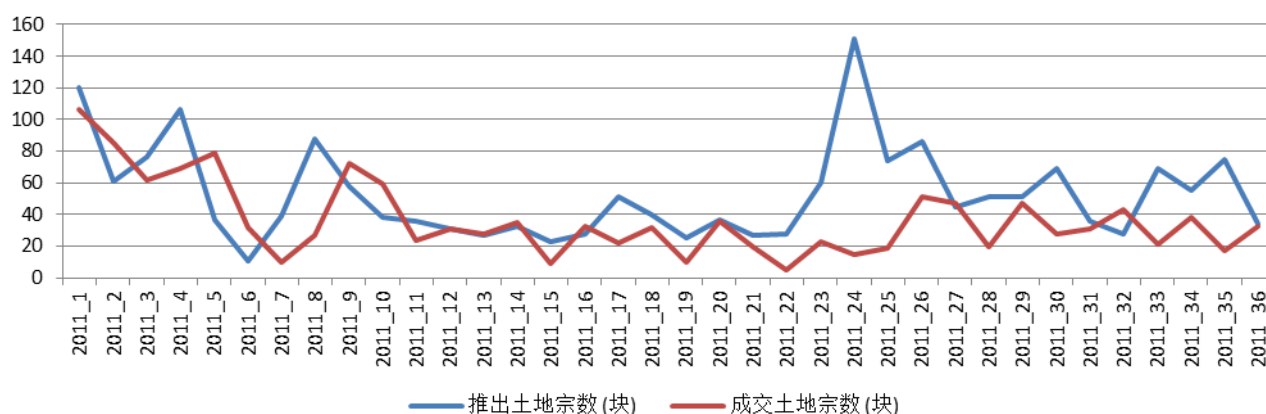
城市	推出土地		成交土地					流拍	
	土地宗数 (块)	建设用地 面积 (平 米)	土地宗数 (块)	建设用地 面积 (平 米)	规划建筑 面积 (平 米)	成交土地 均价 (元/ 平米)	平均溢价 率	土地宗数	流拍率
北京	2	169154	4	207612	481930	14591	23%	2	
天津	4	122441	7	312595	695398	9967	0.1%		
济南	0	0	1	10873	36968	6450	-		
青岛	1	130108	1	130108	182151	2820	30%		
大连	1	31659	0	0	0	0	0%		
哈尔滨	13	827301	0	0	0	0	0%		
上海	6	323663	4	288134	621351	10544	-		
苏州	0	0	0	0	0	0	0%		
南京	0	0	4	135225	218060	2529	-		
徐州	0	0	0	0	0	0	0%		
无锡	0	0	0	0	0	0	0%		
扬州	0	0	0	0	0	0	0%		
杭州	0	0	2	76344	188514	23844	0.1%		
宁波	2	115885	0	0	0	0	0%		
温州	0	0	1	44800	143974	31987	2%		
合肥	0	0	0	0	0	0	0%		
深圳	0	0	0	0	0	0	0%		
广州	1	190225	2	26029	56769	7361	1%		
东莞	0	0	1	59820	149550	4029	28%		
惠州	1	4899	3	333069	799366	533	-		
福州	0	0	0	0	0	0	0%		
厦门	0	0	0	0	0	0	0%		
海口	0	0	0	0	0	0	0%		
长沙	0	0	0	0	0	0	0%		
武汉	0	0	0	0	0	0	0%		
昆明	1	30931	0	0	0	0	0%		
贵阳	0	0	0	0	0	0	0%		
重庆	2	98364	2	30956	52783	1803	21%		
成都	0	0	1	23199	139195	5400	85%		
总计	34	2,044,628	33	1,678,764	3,766,007	8,343	6%	2	6%
一线	9	683,041	10	521,775	1,160,049	11,996	10%	0	0%
二线	7	350,913	17	708,427	1,476,099	8,224	2%	0	0%
三、四线	18	1,010,674	6	448,562	1,129,858	4,284	4%	2	11%

数据来源：中国指数研究院、wind 资讯、兴业证券

注：

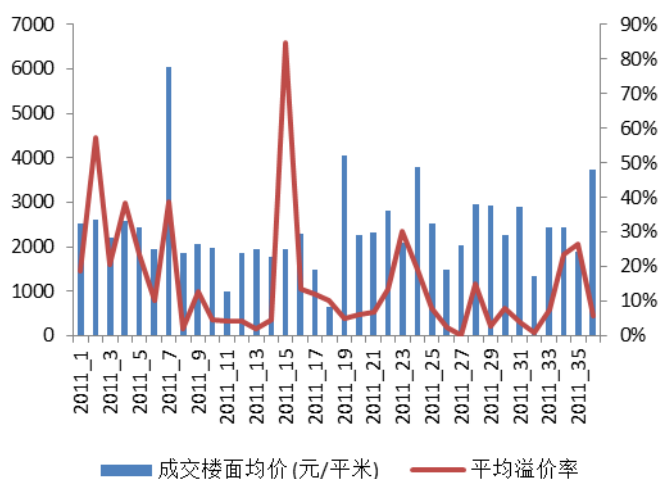
1. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳。
2. 二线城市包括：天津、青岛、苏州、南京、杭州、合肥、长沙、武汉、重庆、成都。
3. 三、四线城市包括：济南、大连、哈尔滨、徐州、无锡、扬州、宁波、温州、东莞、惠州、福州、厦门、海口、昆明、贵阳。

图 3. 住宅土地推出宗数与成交宗数



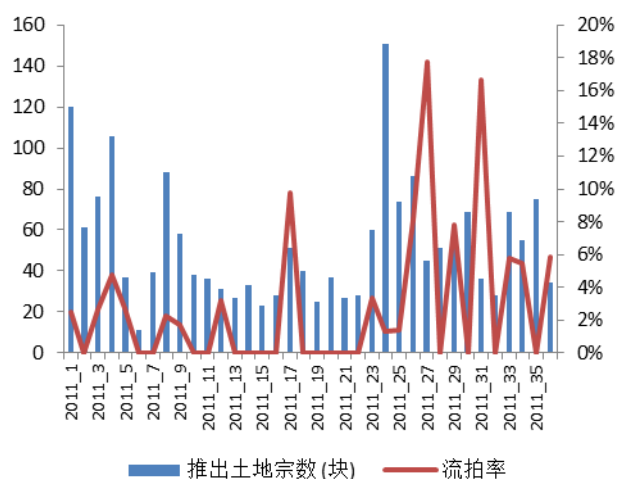
资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 4. 土地成交楼面均价与平均溢价率



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

图 5. 推出土地数与流拍率

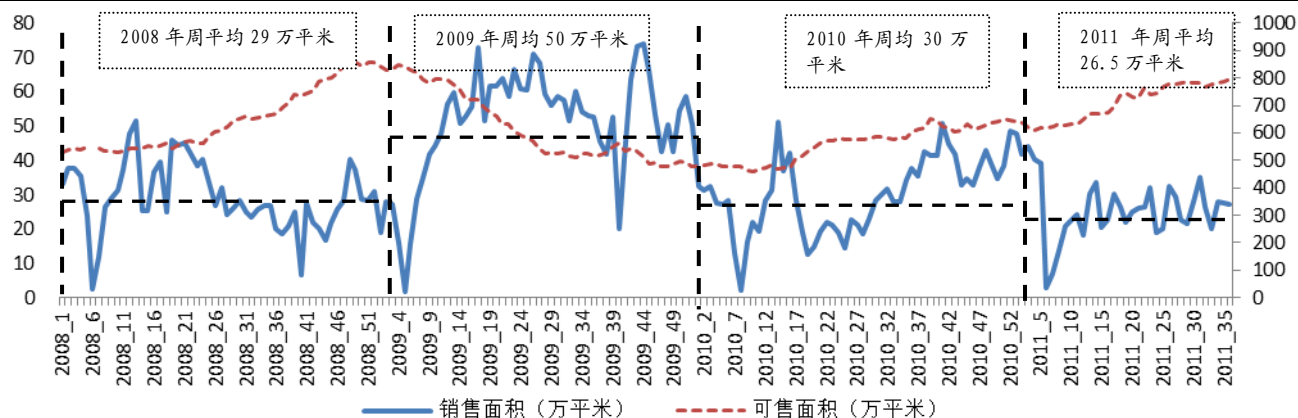


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

1. 长三角地区

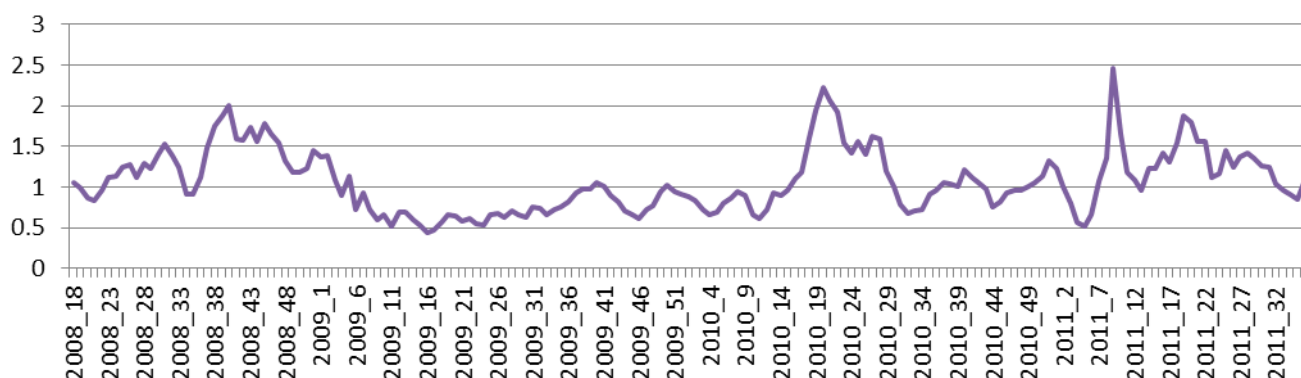
1.1 上海：新房销售环比下降 1%，同比下降 27%，库存有所上升

图 6. 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

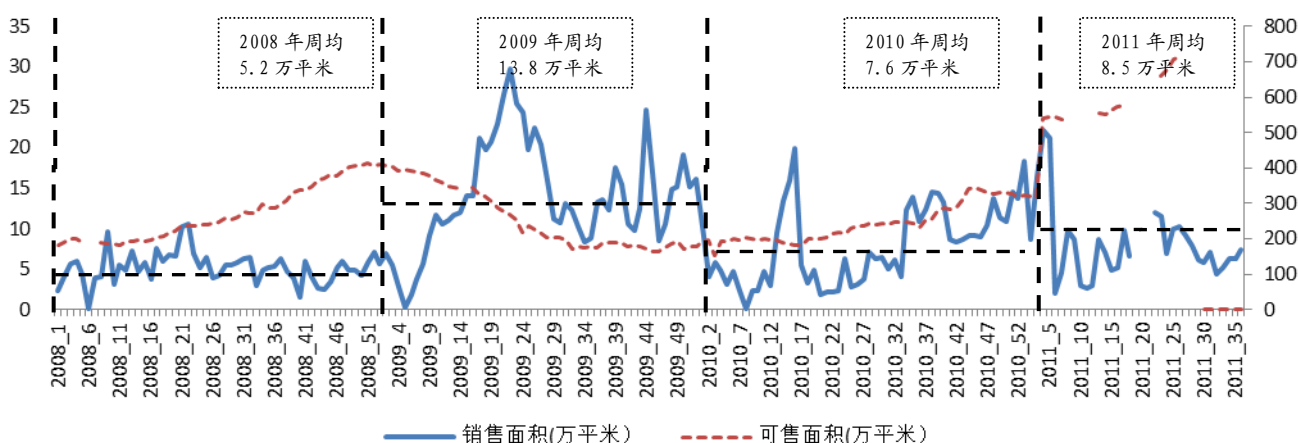
图 7. 上海市一手住宅近四周平均供求比（新开盘：成交）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

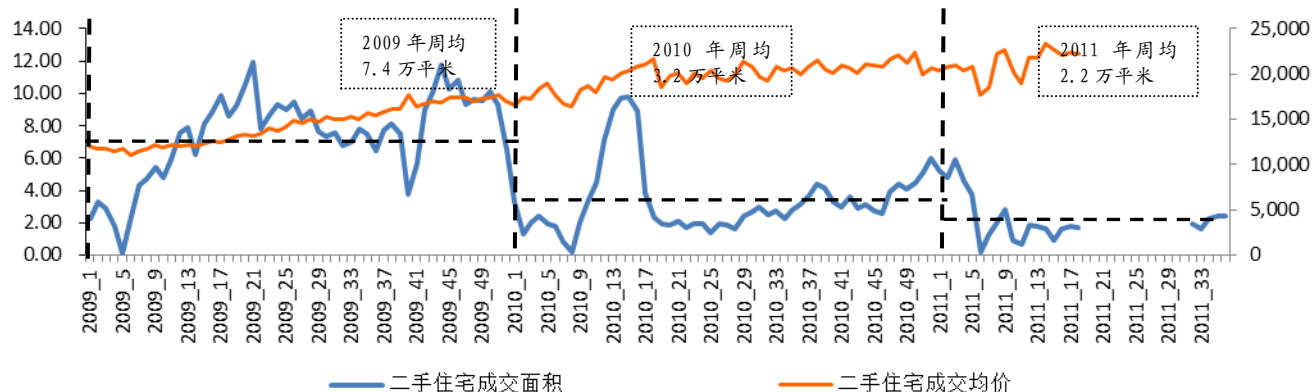
1.2 杭州：新房销售环比上升 20%，同比下降 31%；二手房环比持平，同比下降 22%

图 8. 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

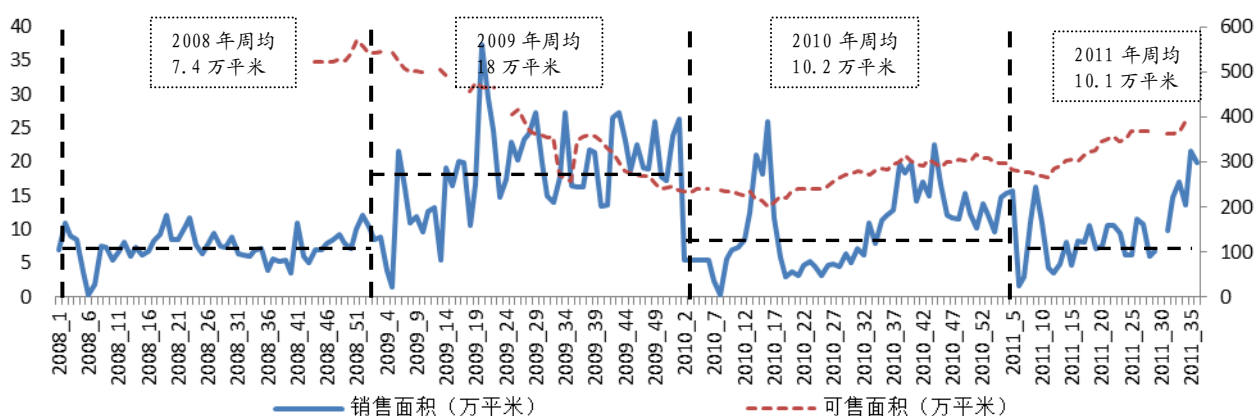
图 9. 杭州二手商品房周成交情况



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 8%，同比上升 64%

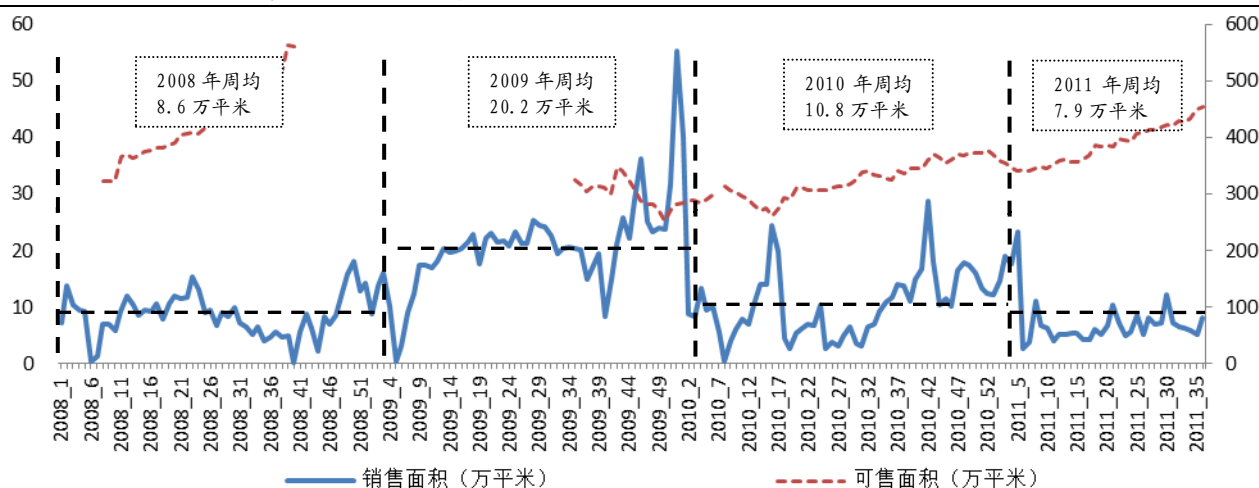
图 10. 苏州市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

1.4 南京：新房销售环比上升 58%，同比下降 31%，库存有所上升

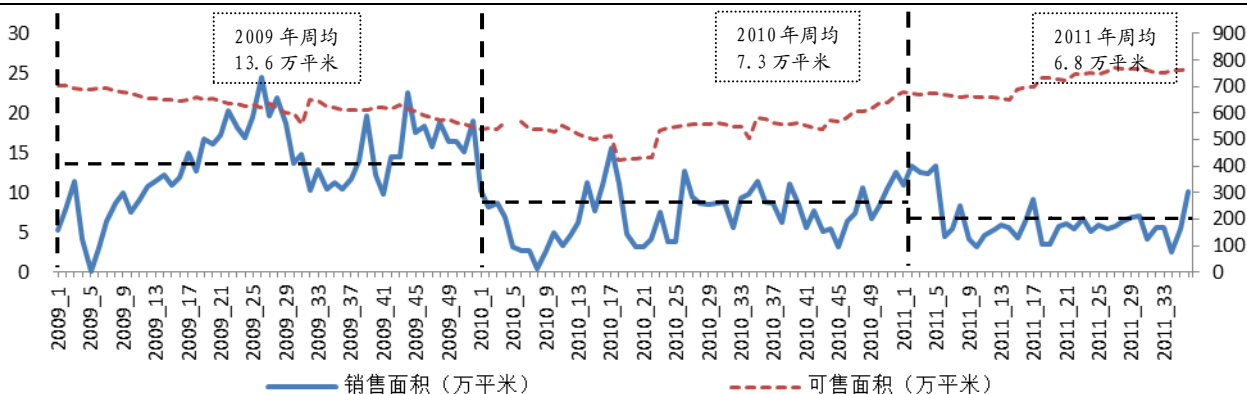
图 11. 南京一手住宅周成交面积 (万平米)



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

1.5 宁波：新房销售环比上升 86%，同比上升 15%，库存有所上升

图 12. 宁波市一手房周成交情况

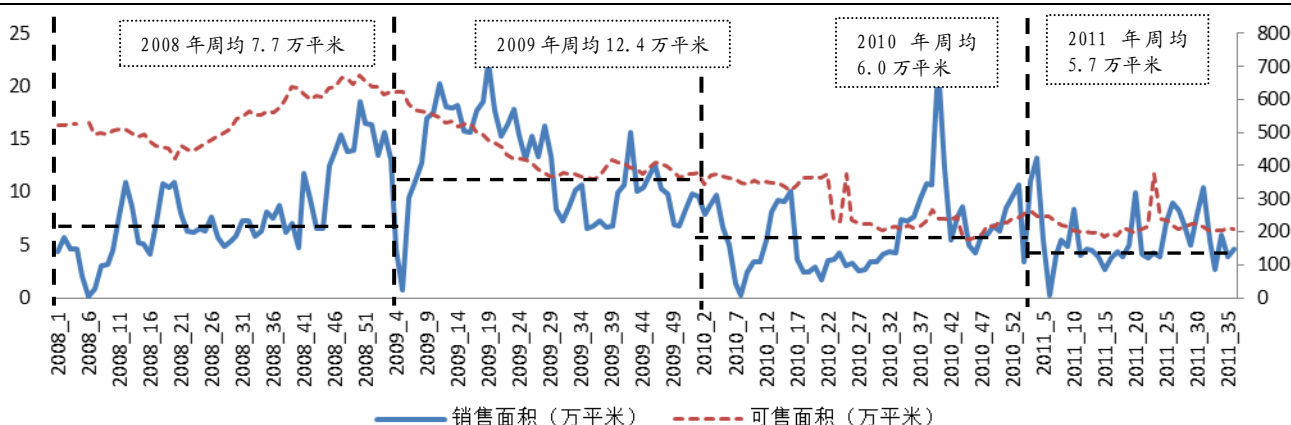


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

2. 珠三角地区

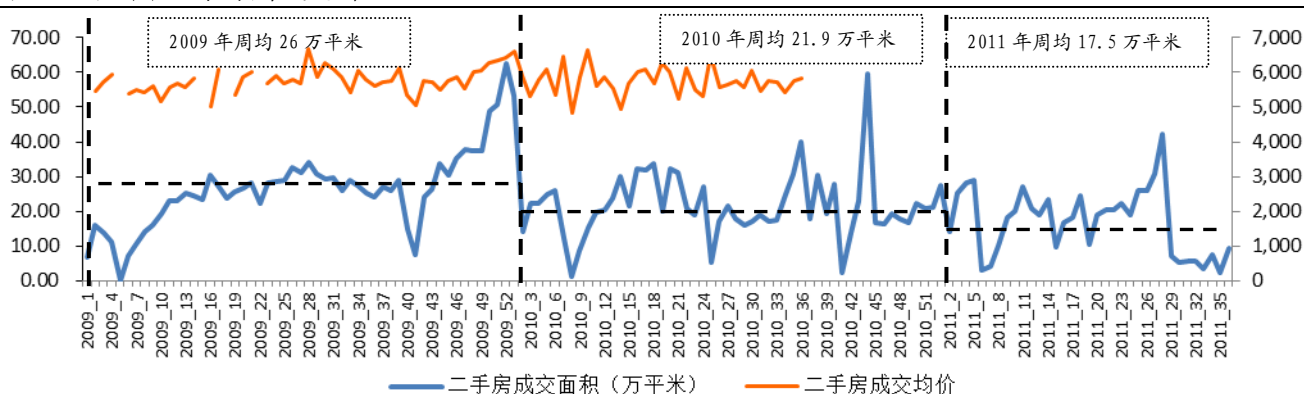
2.1 深圳：新房销售环比上升 21%，同比下降 39%，库存有所下降；二手房同比下降 76%

图 13. 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

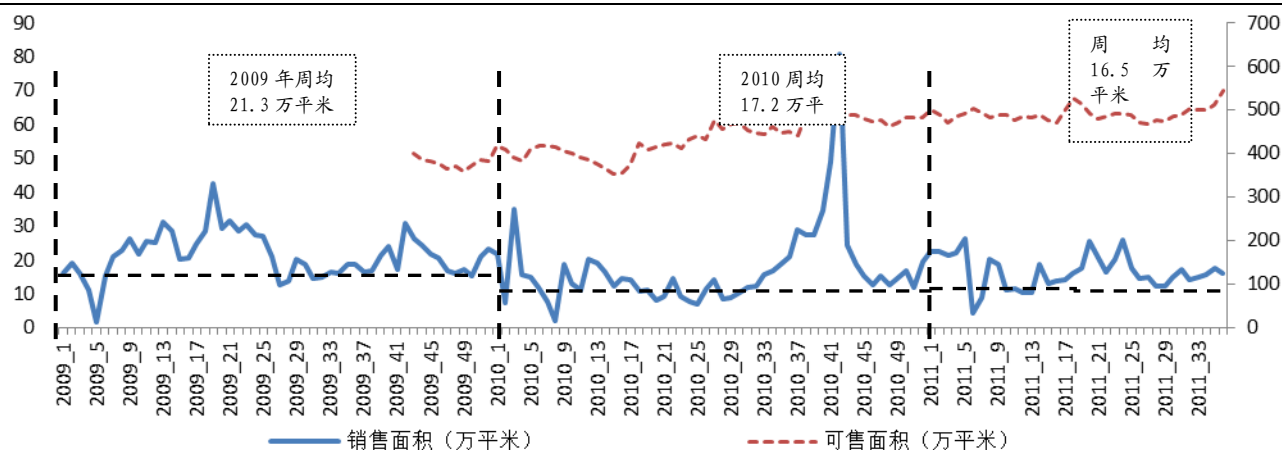
图 14. 深圳市二手房周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

2.2 广州：新房销量环比下降 10%，同比下降 25%，库存有所上升

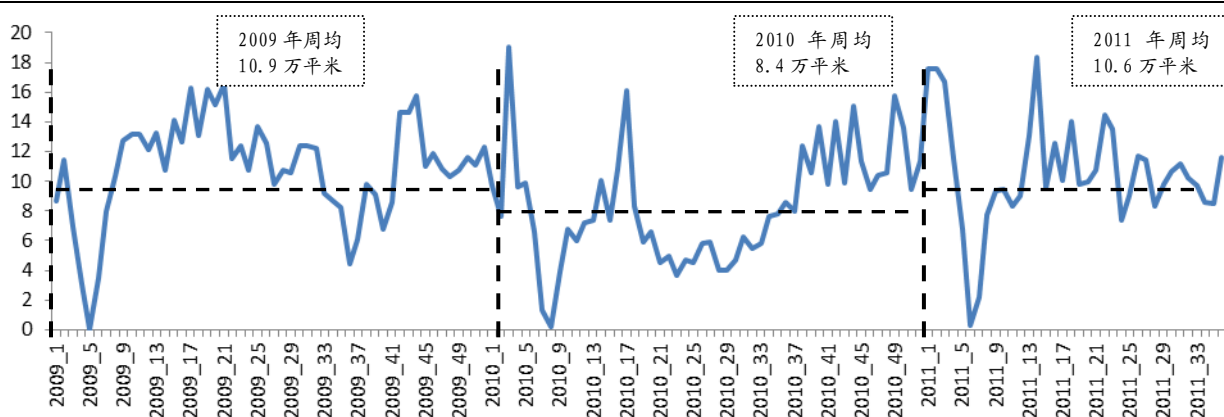
图 15. 广州市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

2.3 东莞：新房销售环比上升 36%，同比上升 35%，库存有所上升

图 16. 东莞市一手住宅周成交面积（万平方米）

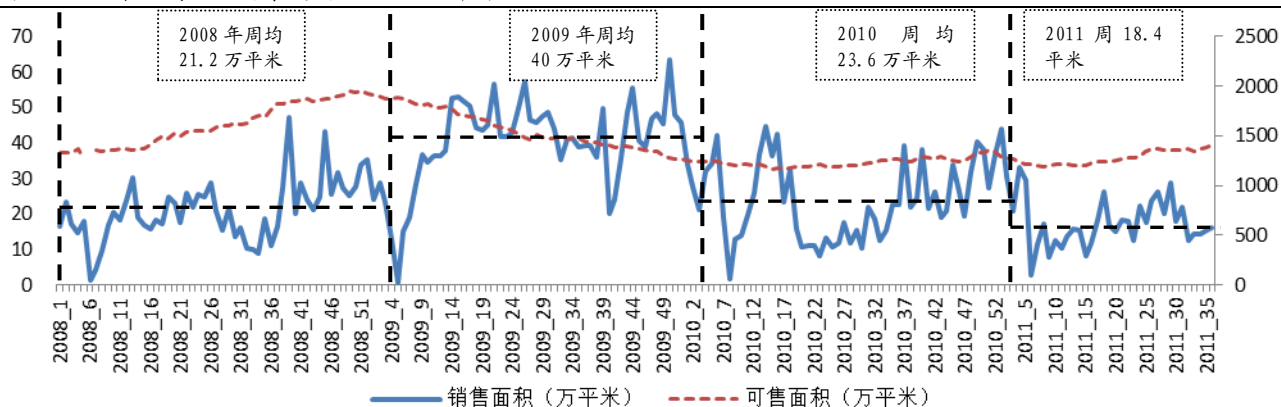


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

3. 环渤海地区

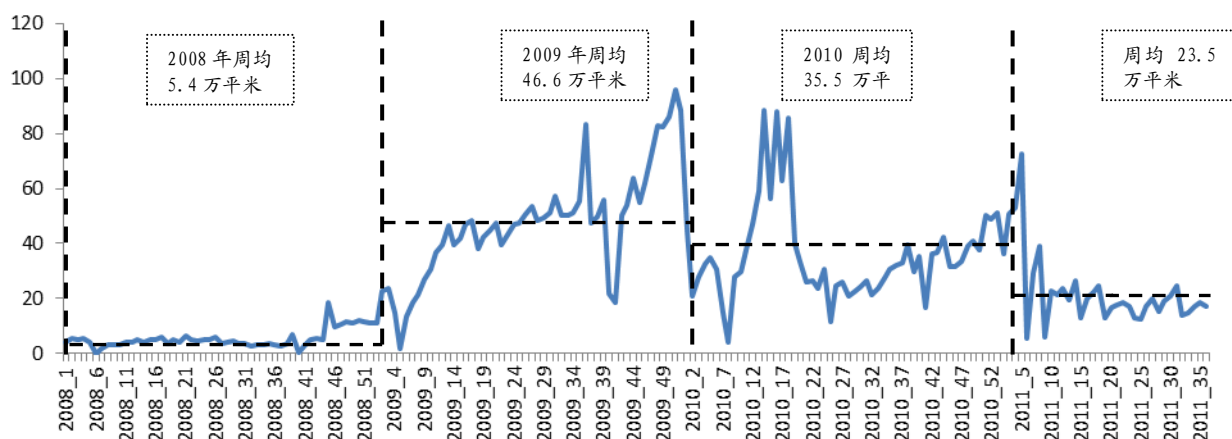
3.1 北京：新房环比上升 4%，同比下降 29%，库存有所上升；二手房环比下降 8%，同比下降 47%

图 17. 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

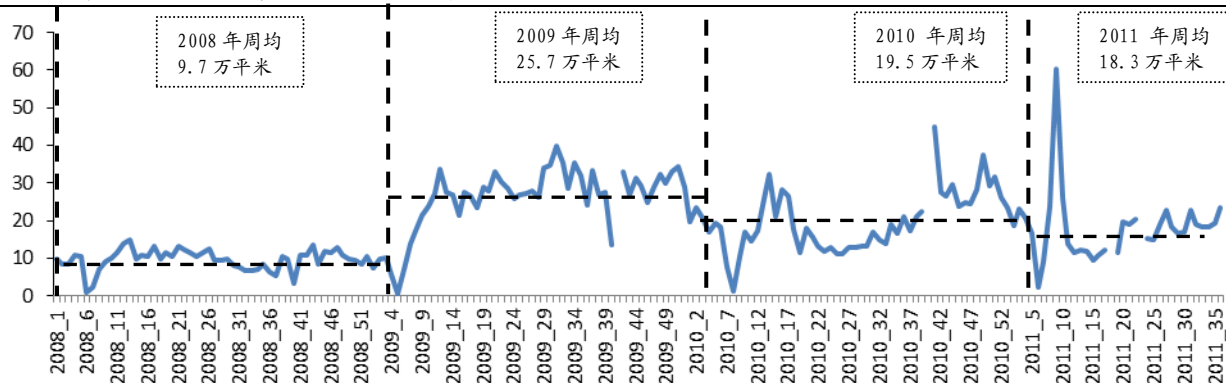
图 18. 北京市二手住宅成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

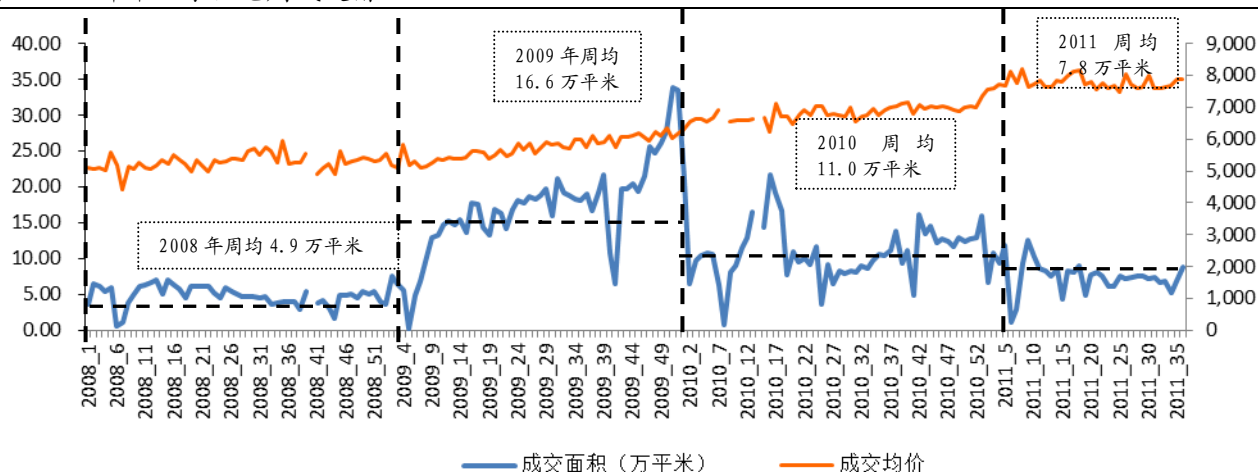
3.2 天津：新房环比上升 20%，同比上升 10%；二手房环比上升 26%，同比下降 16%

图 19. 天津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

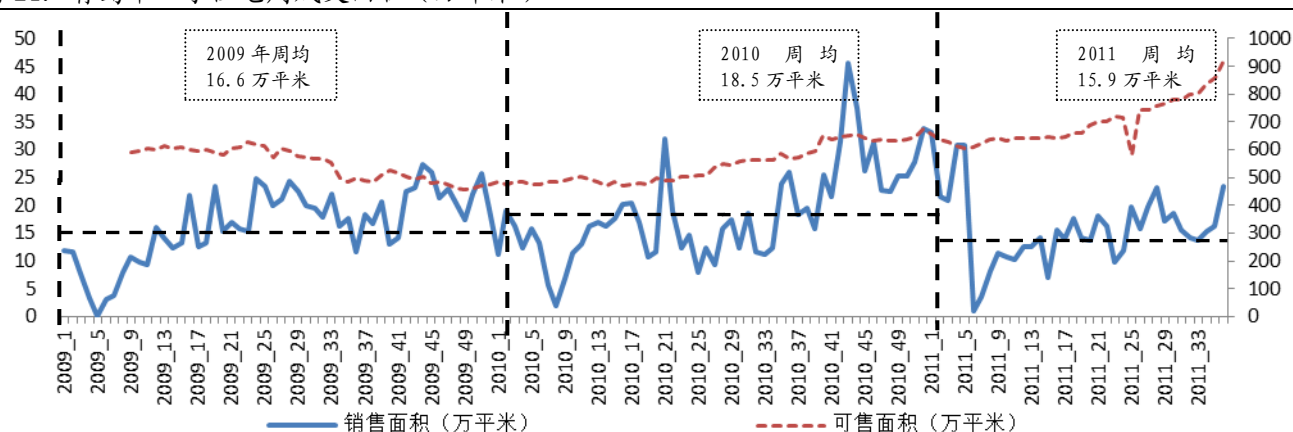
图 20. 天津市二手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

3.3 青岛：新房销售环比上升7%，同比下降32%，库存有所上升

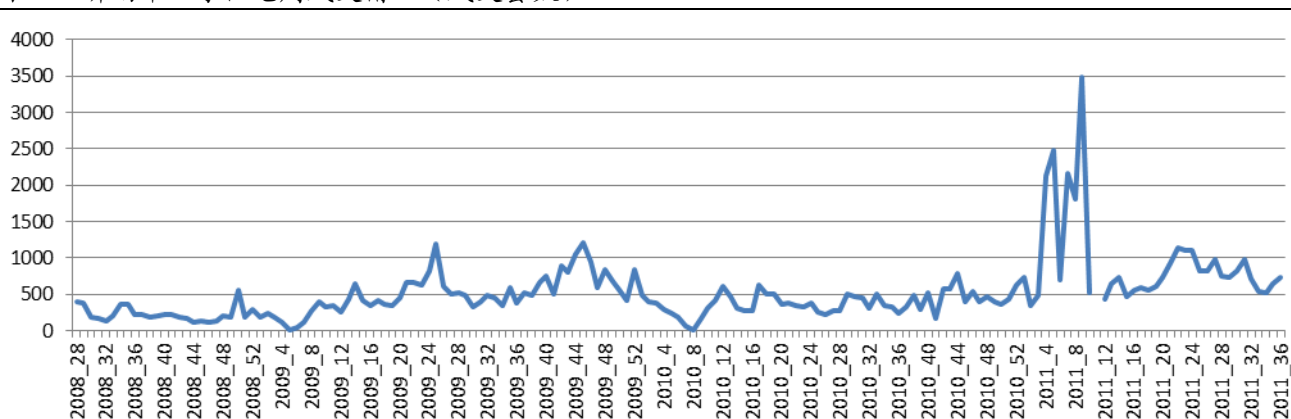
图 21. 青岛市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

3.4 济南：新房销售环比上升16%，同比上升218%

图 22. 济南市一手住宅周成交情况（成交套数）

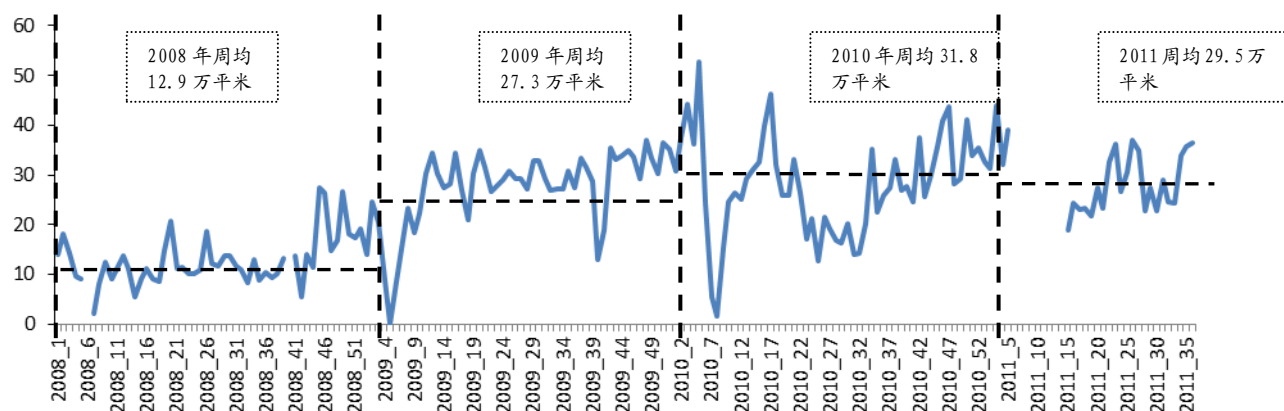


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4. 中西部城市

4.1 武汉：新房环比上升 2%，同比上升 41%

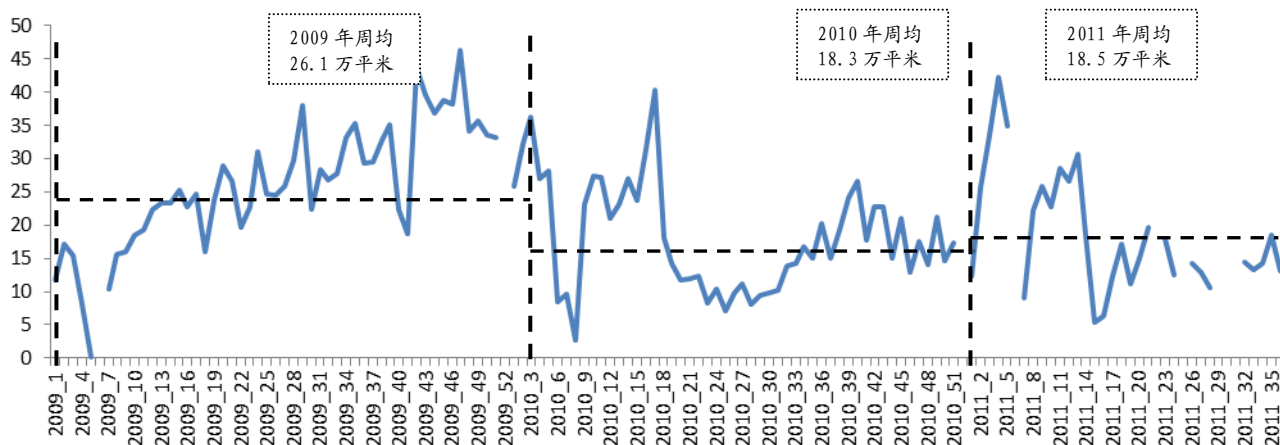
图 23. 武汉市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.2 合肥：新房环比下降 29%，同比下降 35%

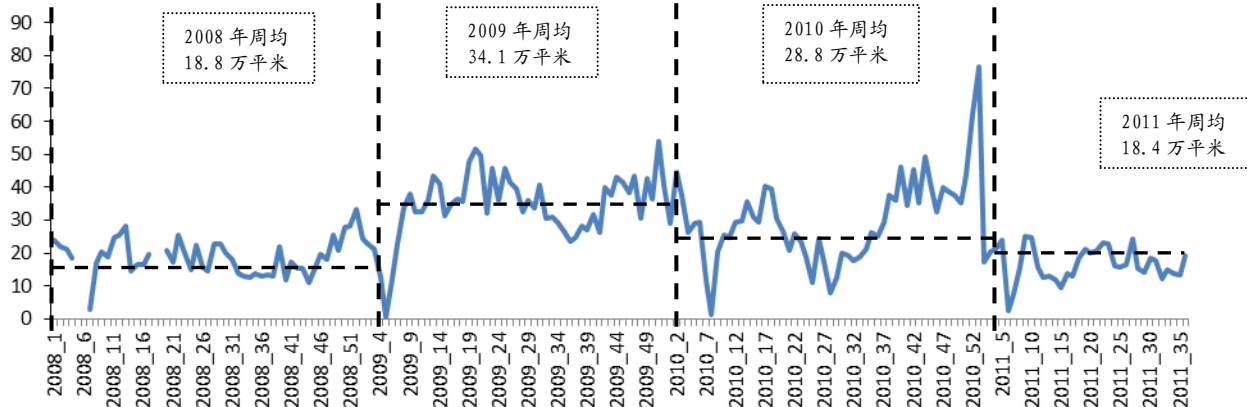
图 24. 合肥市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.3 长沙：新房销售环比上升 46%，同比下降 22%

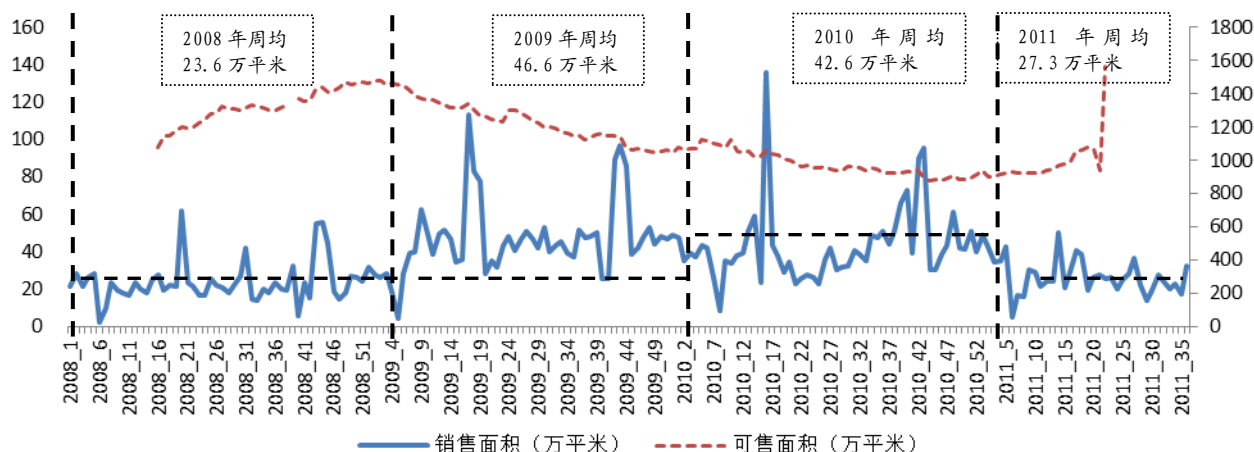
图 25. 长沙市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.4 重庆：新房销售环比上升 90%，同比下降 36%

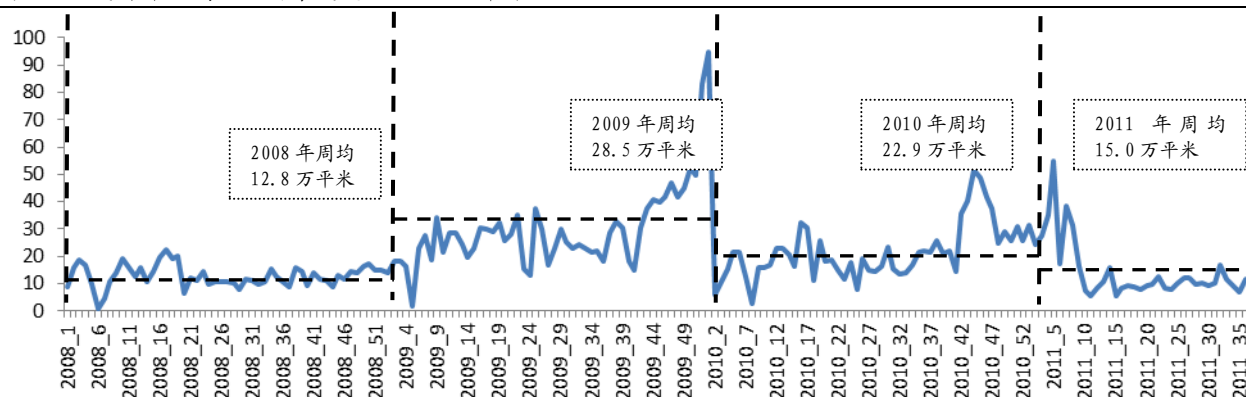
图 26. 重庆市一手房周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.5 成都：新房销售环比上升 70%，同比下降 48%

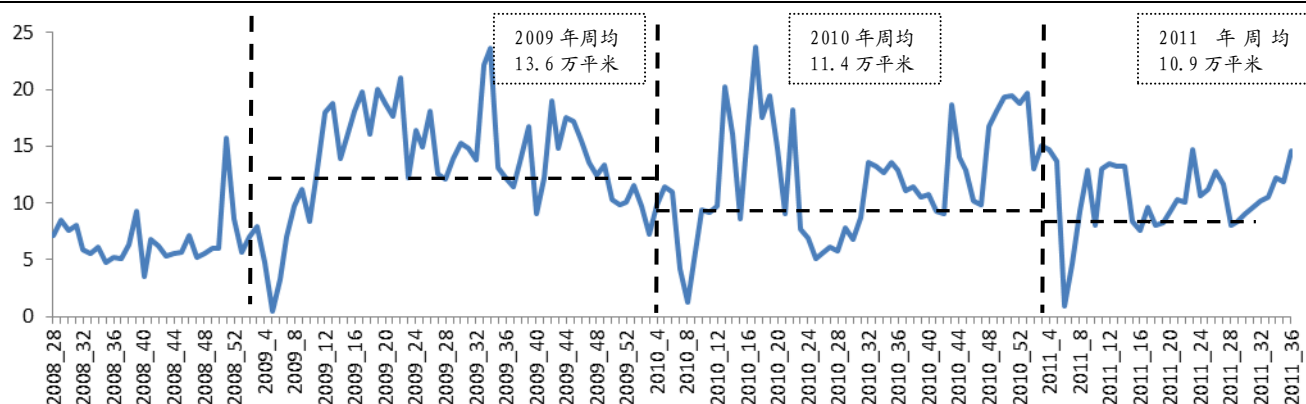
图 27. 成都市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

4.6 贵阳：新房销售环比上升 23%，同比上升 13%

图 28. 贵阳市一手住宅周成交面积（万平方米）

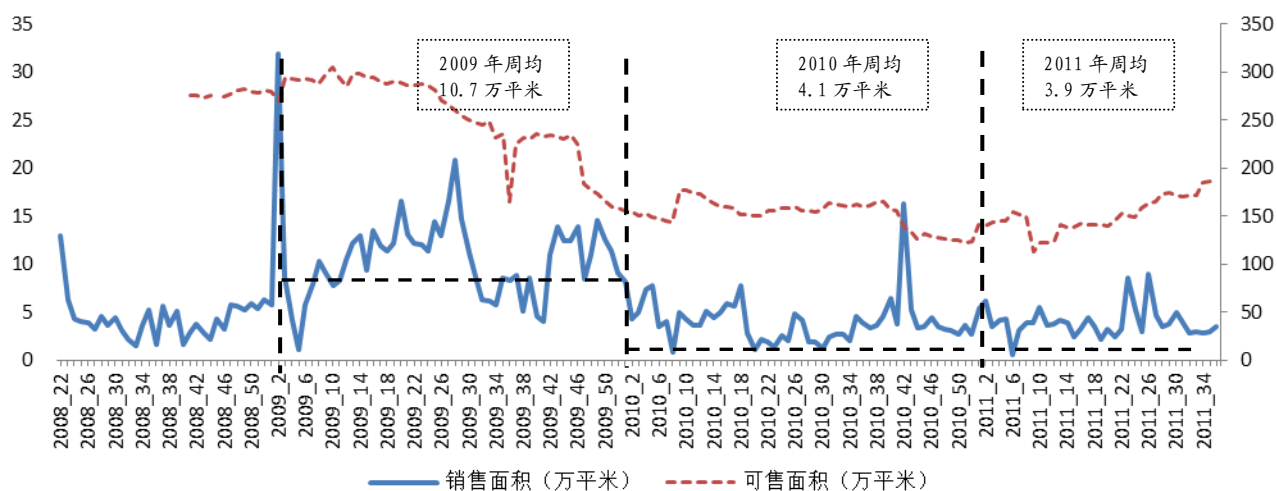


资料来源：中国指数研究院、兴业证券

5. 其他城市

5.1 福州：新房销售环比上升 15%，同比下降 10%，库存有所上升

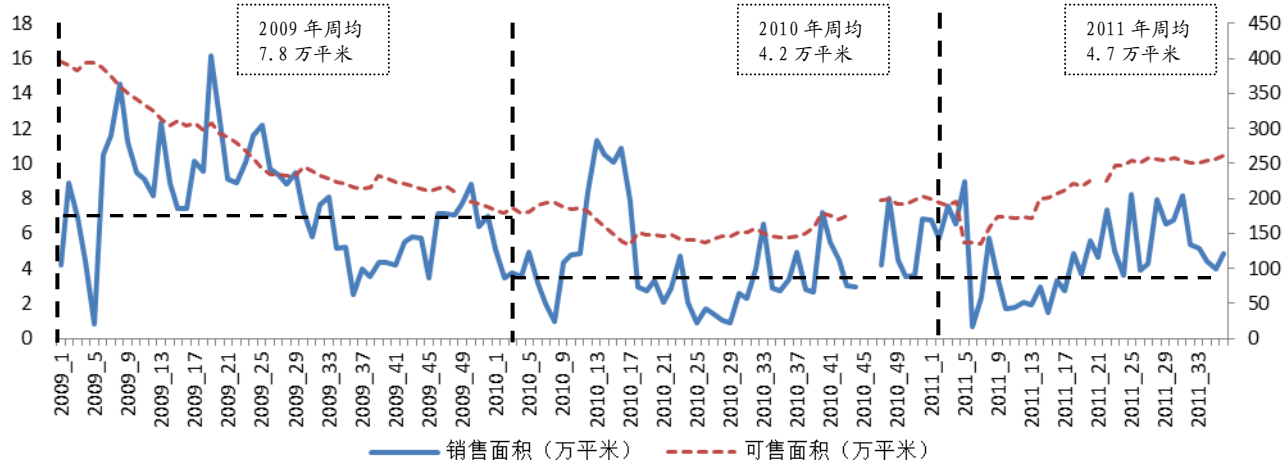
图 29. 福州市一手住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

5.2 厦门：新房销售环比上升 22%，同比上升 41%，库存有所上升

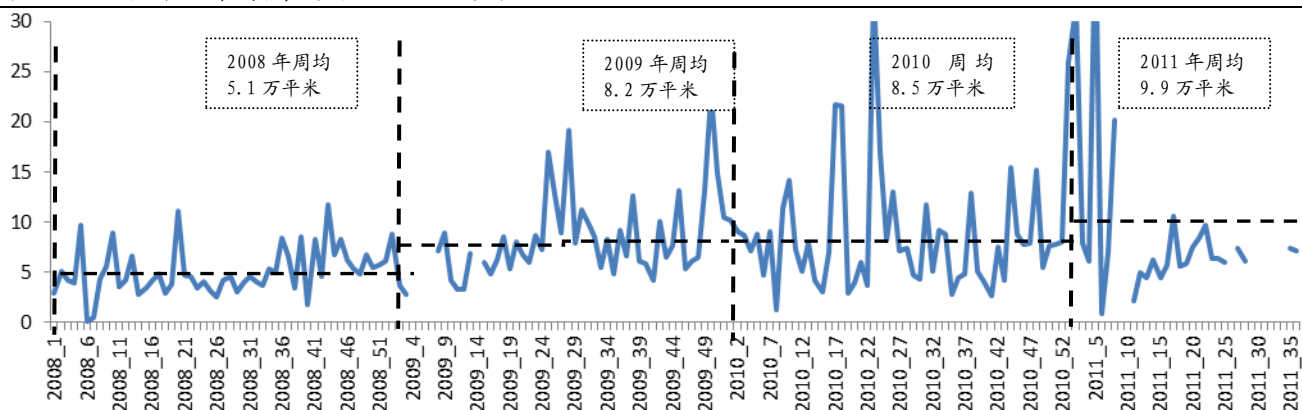
图 30. 厦门市一手住宅周成交情况



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

5.3 哈尔滨：新房环比下降 4%，同比上升 59%

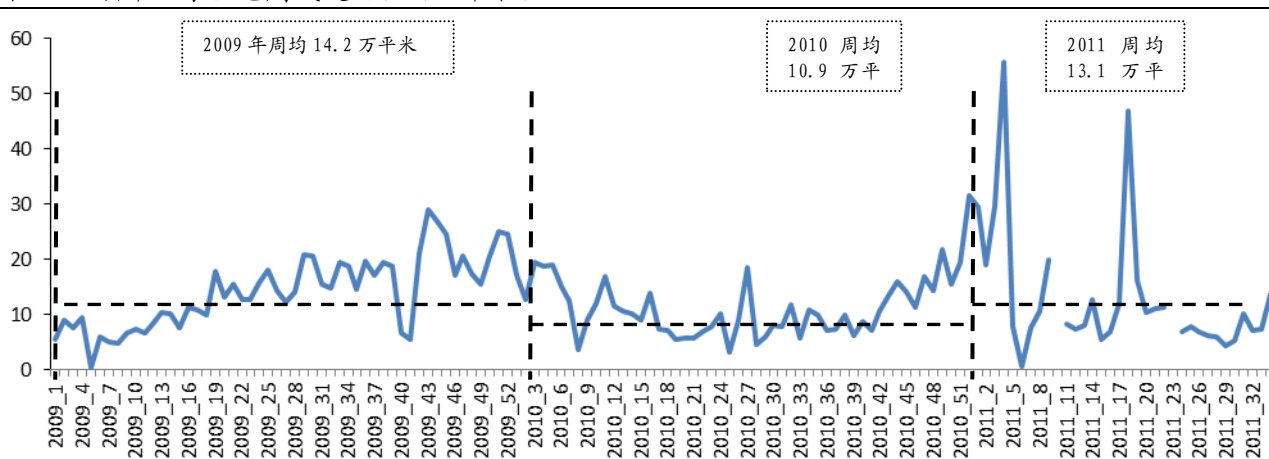
图 31. 哈尔滨市一手房周成交面积（万平方米）



资料来源：中国指数研究院、兴业证券

5.4 昆明：本周暂无数据

图 32. 昆明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

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

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

重要声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

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。

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及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争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。