



楼市进入寒冬，成交持续走低

——房地产行业 2011 年第 49 周报——

内容摘要:

- **楼市进入寒冬，成交持续走低；**本周逾八成城市同比下跌。全国楼市继续低迷，多城市成交量深陷谷底。虽有存款准备金率下调的利好，但对楼市的刺激不明显。本周监测的 35 个城市中，30 城市楼市成交量同比下降，8 城市成交量降幅在 50% 以上，其中长沙（期房）同比降幅最大，达到 80%。其次是汕头，同比降幅达 61.08%。重点城市成交量均同比下降，其中天津跌幅最大，达 58.08%，杭州（不含萧山、余杭）同比跌幅亦超过 50%。1-49 周重点城市中，仅苏州成交面积同比 2010 年上涨，其余皆下跌。其中长沙跌幅最大，达 42.37%，其次重庆跌幅为 32.87%。
- **土地供应与成交维持下滑趋势。**本周监测的 20 个主要城市共推出各类土地 204 宗，较上周减少 63 宗，合计推出土地面积 1099 万平方米，较上周减少 31 万平方米，其中武汉和天津分别推出 248 万平方米和 205 万平方米，为推出量较多城市；共成交各类土地 94 宗，较上周减少 9 宗，成交土地面积合计 318 万平方米，较上周减少 15 万平方米，其中重庆和苏州分别成交土地面积 67 万平方米和 59 万平方米，为成交量较多城市。本周监测的 20 个主要城市住宅用地市场，供应量微量上升，而成交量则继续下滑。本周共推出住宅用地 75 宗，较上周减少 31 宗，推出面积 539 万平方米，较上周增加了 25 万平方米，其中武汉和重庆分别推出 181 万平方米和 93 万平方米，为住宅用地推出量较多的城市；本周住宅用地仅成交 9 宗，较上周减少 13 宗，成交面积 56 万平方米，较上周减少 36 万平方米，其中成交量最多的城市为广州，成交面积为 25 万平方米。

分析师

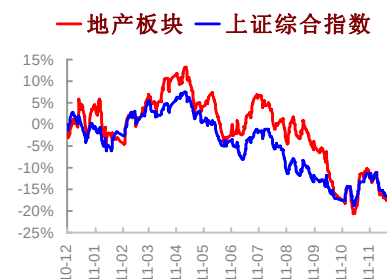
肖剑

执业证号：S1250511020001

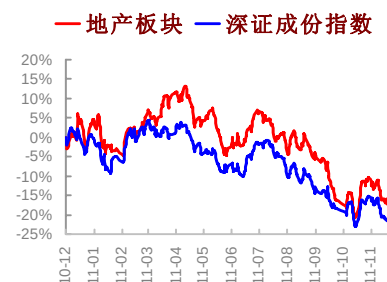
电话：010-57631178

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)	7024.15
总市值(亿元)	8650.96
总股本(亿股)	1429.36
流通股本(亿股)	1153.26
2011年动态市盈率	10.63
平均市盈率(TTM)	14.87
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

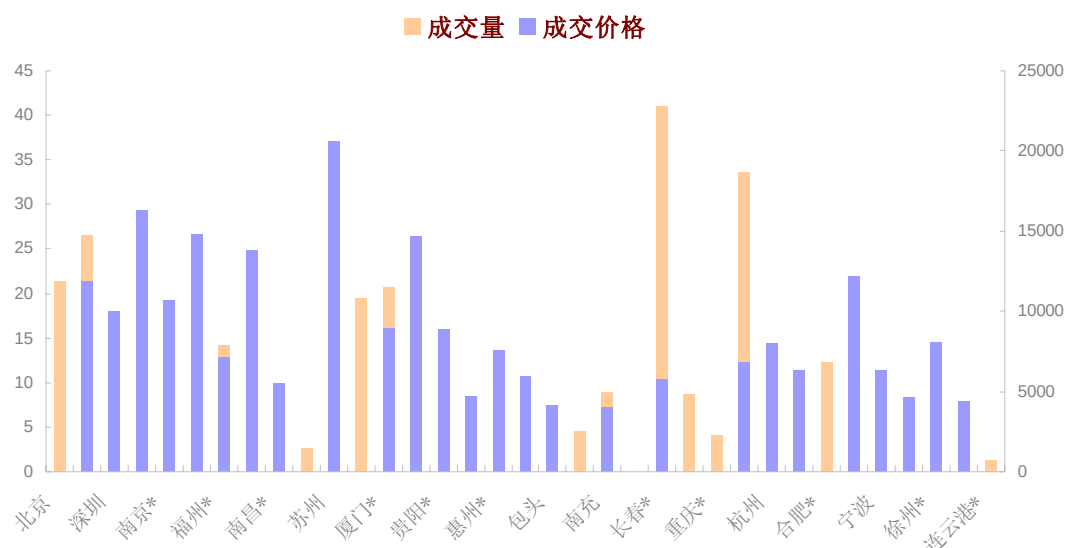
楼市进入寒冬，成交持续走低；本周逾八成城市同比下跌。全国楼市继续低迷，多城市成交量深陷谷底。虽有存款准备金率下调的利好，但对楼市的刺激不明显。本周监测的 35 个城市中，30 个城市楼市成交量同比下降，8 个城市成交量降幅在 50% 以上，其中长沙（期房）同比降幅最大，达到 80%。其次是汕头，同比降幅达 61.08%。重点城市成交量均同比下降，其中天津跌幅最大，达 58.08%，杭州（不含萧山、余杭）同比跌幅亦超过 50%。1-49 周重点城市中，仅苏州成交面积同比 2010 年上涨，其余皆下跌。其中长沙跌幅最大，达 42.37%，其次重庆跌幅为 32.87%。

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/平米)	本月 成交均价
北京	127488	1584.06	2110	21.43	17.25	27.87	
上海	65148	946.06	2614	26.57	21.85	37.21	11927
天津			895	9.61	10.64	25.37	10010
深圳	26638	249.08	559	5.03	3.61	5.27	16319
广州	53453	690.73	1105	13.08	10.04	14.11	10643
南京*	51846	591.13	753	7.81	7.48	14.05	14786
成都*			1546	14.26	14.09	31.70	7173
福州*	17905	230.01	127	1.62	2.25	3.66	13839
长沙期房*			613	6.73	7.54	37.71	5559
南昌*			225	2.71	3.07		
三亚			127	1.17	0.96	0.27	20562
苏州	34951	511.95	1826	19.54	15.03	12.99	
青岛*	108709	1133.6	2280	20.68	18.13	25.71	8917
厦门*	25298	318.88	144	2.01	2.60	6.11	14675
大连*			257	2.66	3.46	7.15	8865
贵阳*			584	6.39	7.53	12.40	4721

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

土地供应有所回升，土地成交持续下滑。本周监测的 20 个主要城市共推出土地 267 宗，较上周增加 98 宗，推出土地面积 1130 万平方米，较上周增加了 400 万平方米，其中重庆和武汉分别推出 260 万平方米和 226 万平方米，推出量较多；共成交土地 103 宗，较上周减少 3 宗，成交土地面积 333 万平方米，较上周减少 27 万平方米，其中南京成交 57 万平方米，长沙和宁波均成交 37 万平方米，成交量较多。本周监测的 20 个主要城市住宅用地市场，供应量有所上升，且较为明显，而成交量却有相当幅度的下滑。本周共推出住宅用地 106 宗，较上周增加 37 宗，推出面积 514 万平方米，较上周增加了 66 万平方米，其中重庆和武汉分别推出 131 万平方米和 129 万平方米，为住宅用地推出量较多的城市；本周共成交住宅用地 22 宗，与上周持平，成交面积 92 万平方米，较上周减少 40 万平方米，其中南京成交量最多，为 36 万平方米。

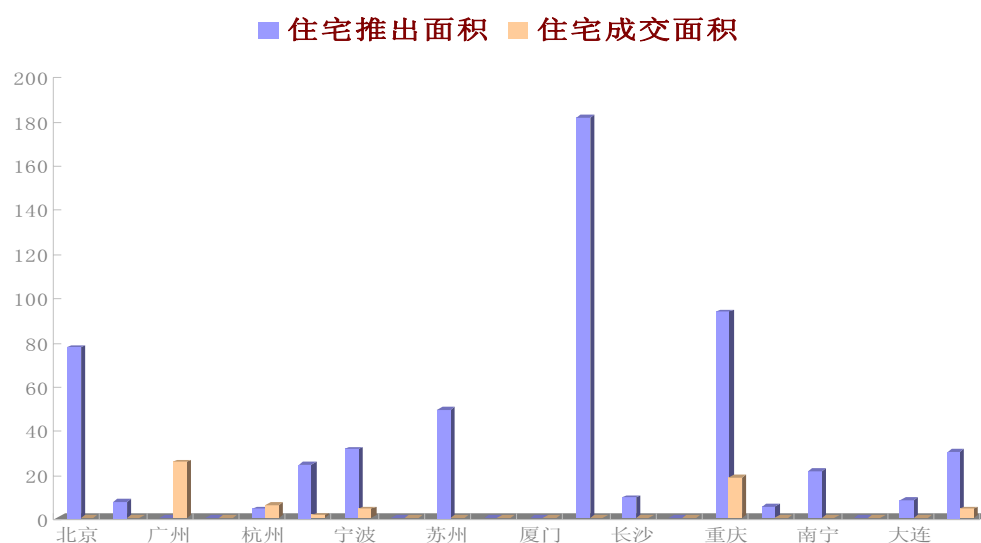
表 2：本周土地市场成交快报数据

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	14	89	5788	1	3	10110	10	77	6356	0	0	-
上海	10	41	4685	10	23	440	1	7	14500	0	0	-
广州	0	0	-	3	26	4414	0	0	-	2	25	4552
深圳	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
杭州	15	15	857	15	20	547	3	4	1259	1	6	303
天津	19	205	1602	10	37	323	3	24	3450	1	1	661
宁波	18	37	1191	16	29	376	5	31	1374	1	4	902

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
南京	11	35	311	5	16	174	0	0	-	0	0	-
苏州	20	73	1496	6	59	225	12	49	1914	0	0	-
无锡	0	0	-	5	12	350	0	0	-	0	0	-
厦门	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
武汉	36	248	287	0	0	-	21	181	-	0	0	-
长沙	6	25	1752	1	0.3	32822	1	9	3305	0	0	-
成都	5	48	1623	0	0	-	0	0	-	0	0	-
重庆	19	145	3265	15	67	4430	10	93	3617	3	18	6774
西安	4	18	-	0	0	-	1	5	-	0	0	-
南宁	2	21	1684	3	12	329	2	21	1684	0	0	-
佛山	2	3	2036	1	2	1313	0	0	-	0	0	-
大连	13	31	1088	0	0	-	3	8	1088	0	0	-
沈阳	10	64	556	3	11	358	3	30	789	1	4	554

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



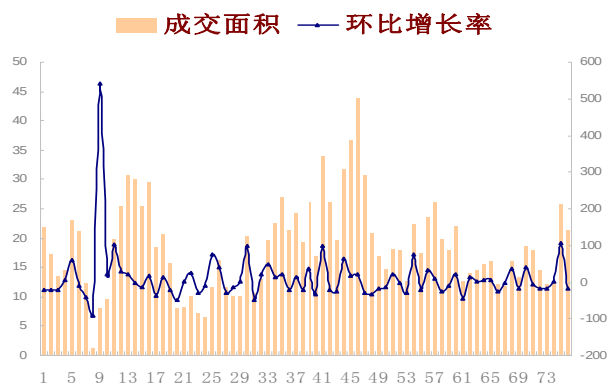
数据来源：wind 资讯，西南证券研发中心

2. 环渤海地区楼市交易情况

2.1 北京

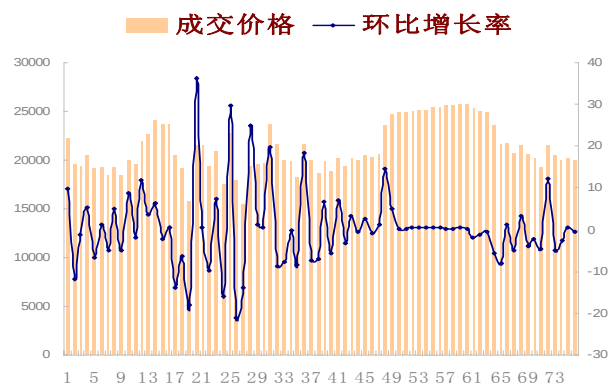
本周商品住宅（剔除政策性住房）成交 2110 套，成交面积 21.43 万平方米。

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

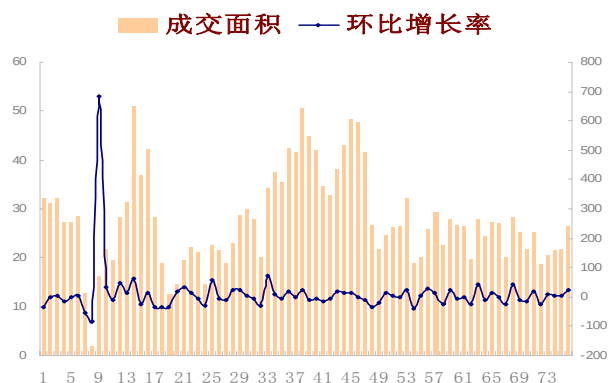


3. 长三角地区楼市交易情况

3.1 上海

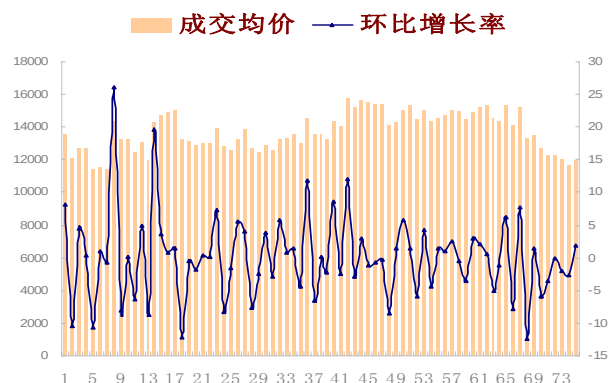
本周商品住宅成交 2614 套，成交面积为 26.57 万平方米。

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

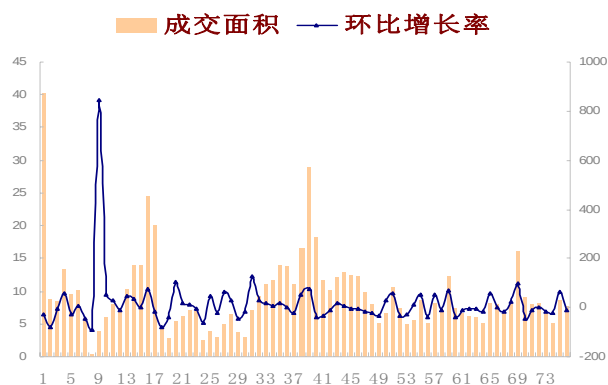
图 6: 上海商品房均价与增长率的变化情况



3.2 南京

本周商品住宅成交 753 套，成交面积 7.81 万平方米。

图 7：南京商品房交易面积与增长率的变化情况

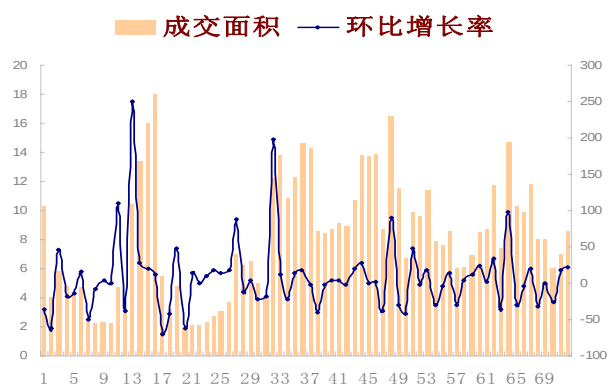


数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

3.3 杭州

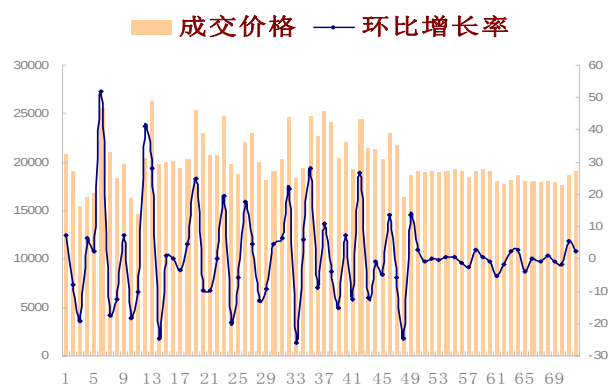
本周商品房 770 套，成交面积为 8.63 万平方米。

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

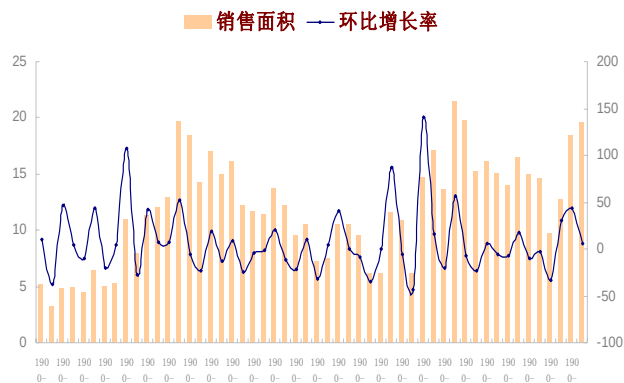
图 9：杭州商品房均价与增长率的变化情况



3.4 苏州

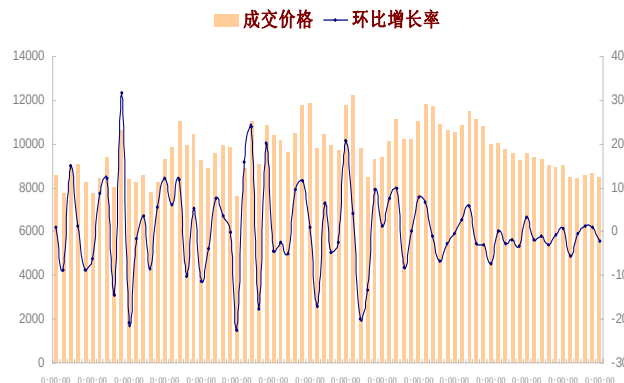
本周商品住宅成交 1826 套，成交面积为 19.54 万平方米。

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

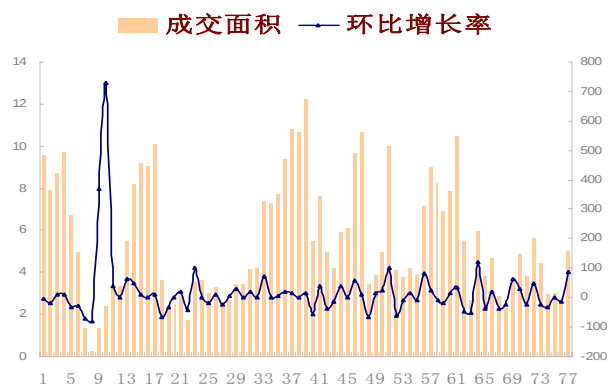


4. 珠三角地区楼市交易情况

4.1 深圳

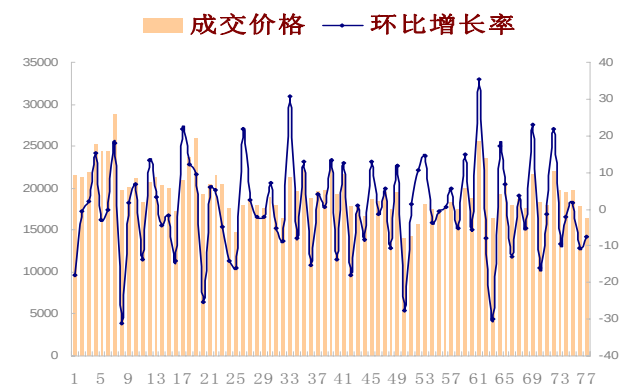
本周商品住宅成交 559 套，成交面积为 5.03 万平方米，16319 元/平方米。

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

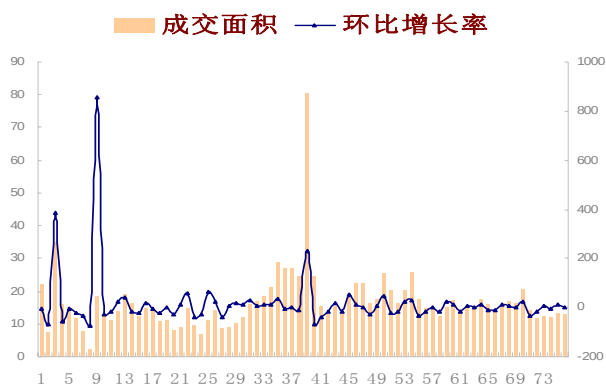
图 13：深圳商品房均价与增长率的变化情况



4.2 广州

本周商品住宅成交面积 1105 套，成交面积为 13.08 万平方米。

图 14: 广州商品房交易面积与增长率的变化情况



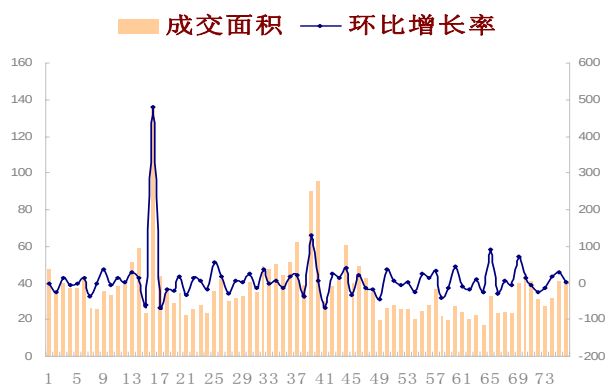
数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

5. 西南地区楼市交易情况

5.1 重庆

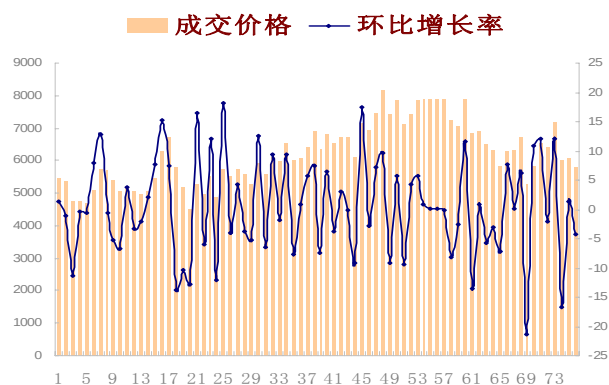
本周商品房成交 4615 套，成交面积为 40.99 万平方米。

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

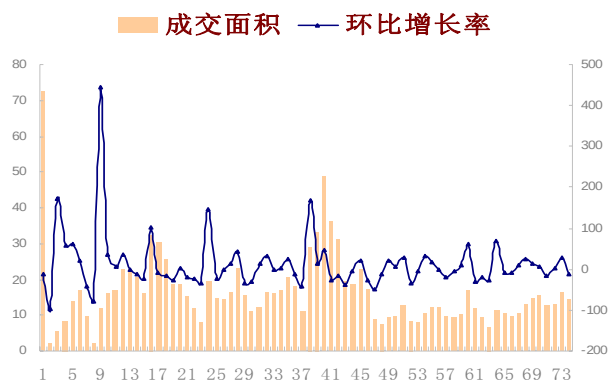
图 16: 重庆商品房均价与增长率的变化情况



5.2 成都

本周商品住宅成交 1546 套，成交面积 14.26 万平方米。

图 17：成都商品房交易面积与增长率的变化情况



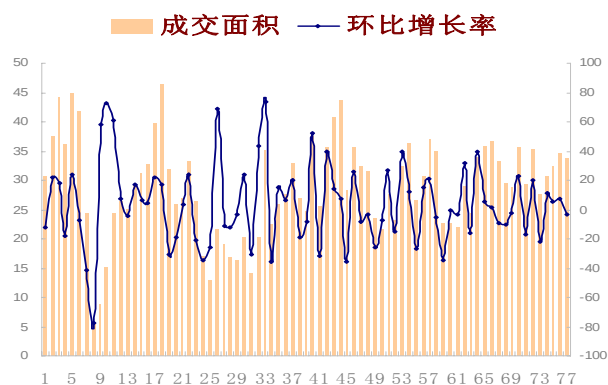
数据来源：中国指数研究院，西南证券研发中心

6. 中部地区楼市交易情况

6.1 武汉

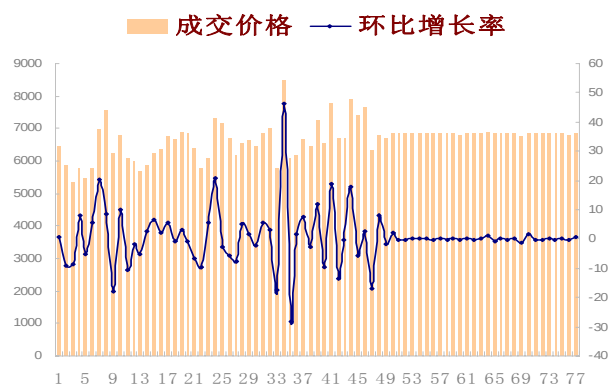
本周商品房成交 3227 套，成交面积 33.61 万平方米。

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 613 套，成交面积 6.73 万平方米。

图 20：长沙商品房交易面积与增长率的变化情况

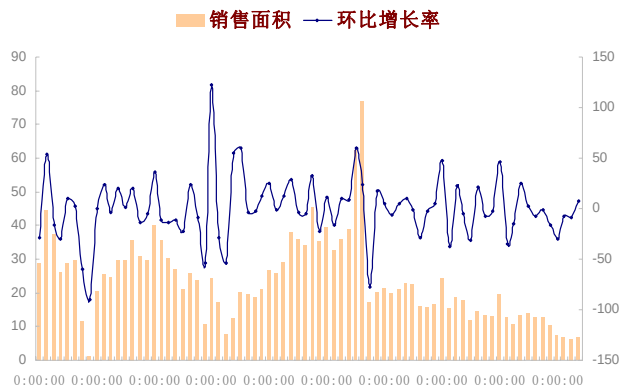
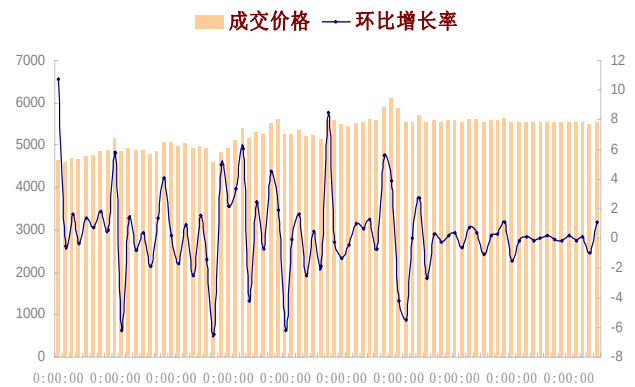


图 21：长沙商品房均价与增长率的变化情况



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

城市	物业类型	备 注
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
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>