

[2010.1.11]

小户型主导市场

子行业评级

房地产开发

看好

——房地产 1 月第 2 周周报

✍ 周户

☎ 86-10-5836 2768

✉ zhouhu@bhq.com

- 核心观点:
- 政策渐进, 分享土地投资
 - 政策主导短期市场走势
 - 买入九龙山和中铁二局

投资要点:

● 整体来看:

◆ **成交量连续三周环比回落。**本周商品房成交均价, 8 城市合计环比下降 7.18%, 3 城市合计同比上升 23.65%。商品房成交量, 12 座城市合计环比下降 24.09%, 较上上周 (12.21-12.27) 环比下降 36.59%。本周, 可以统计同比增长率的 7 座城市, 北京、南京和深圳同比回落, 其中除杭州外 6 座城市成交量合计同比上涨 17.08%, 增幅缩小, 连续四十九周同比上升。

◆ **成交套均面积大幅下降, 小户型主导市场。**除武汉外, 11 个城市本周成交套均面积为 102.3 平方米, 较上周下降 8.89 平方米。12 个城市中, 青岛、上海、南京、深圳、武汉和重庆以小户型为主, 福州和杭州成交套均面积约 120 平方米, 另外 4 座城市成交套均面积在 110 平方米左右。成交套均面积下降, 小户型主导市场。

● **新增推盘量连续三周回落, 库存去化周期回升。**重庆和上海合计新开盘面积环比下降 50.1%。5 座城市库存去化周期平均为 36.5 周, 较上周上升 42.32%, 较上上周上升 79.4%。其中, 青岛库存去化周期最短, 深圳去化周期最大。

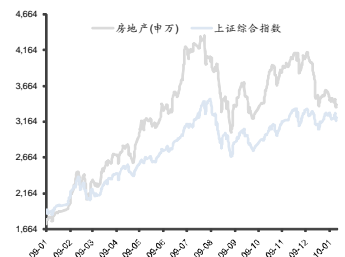
● 未来趋势:

成交量区域分化。政策抑制地产股价上涨, 同时引致成交量下降预期。我们在担心房地产市场调控风险的同时, 在土地供需旺盛、房价上涨的局面下, 更加看好具有政策优势和土地溢价的独享和先发优势的一级土地开发商或一二级联动房地产开发商。买入九龙山和中铁二局。

推荐公司

九龙山
中铁二局
宁波富达
张江高科
华丽家族
万科 A
招商地产
保利地产
金地集团
ST 东源

买入
买入
买入
买入
买入
买入
中性
买入
买入
买入



证券代码	股票名称	EPS(元)			投资评级	
		2008A	2009E	2010E	本期	上期
600555	九龙山	0.03	0.33	0.52	买入	买入
600528	中铁二局	0.32	0.48	0.77	买入	买入
000656	ST 东源	---	0.51	0.65	买入	买入
000002	万科 A	0.37	0.53	0.75	买入	买入
600048	保利地产	0.91	0.92	1.45	买入	买入
000024	招商地产	0.71	0.85	1.03	中性	中性
600383	金地集团	0.5	0.64	0.91	买入	买入
600895	张江高科	0.34	0.46	0.61	买入	买入
600503	华丽家族	0.4	0.2	0.8	买入	买入
002244	滨江集团	0.45	0.51	0.74	中性	中性

目录

➤北京：成交量连续四周回落.....	4
表 2：本周（1.4-1.10）北京住宅市场运行情况.....	4
图 1：07 年 4 月以来北京期房住宅签约面积（平方米）.....	4
图 2：北京期房住宅库存去化速度（周）.....	4
图 3：北京住宅市场活跃程度.....	5
➤天津：住宅价量齐升，成交量连续五十周同比上涨.....	5
表 3：本周（1.4-1.10）天津住宅市场运行情况.....	5
图 4：07 年 4 月以来住宅成交面积及成交套均面积（平方米）.....	5
图 5：07 年 4 月以来天津住宅成交均价（元/平方米）.....	6
➤青岛：成交量大幅回升.....	6
表 4：本周（1.4-1.10）青岛住宅市场运行情况.....	6
图 6：08 年 7 月以来住宅成交面积及套均面积（平方米）.....	6
图 7：青岛住宅库存去化速度（周）.....	6
➤上海：推盘量回落，成交量连续四十九周同比上升.....	6
表 5：本周（1.4-1.10）上海住宅市场运行情况.....	6
图 8：上海住宅成交面积及成交套均面积（平方米）.....	7
图 9：上海住宅供求量及面积结构对比.....	7
➤杭州：大户型主导市场，成交量连续四十九周同比上涨.....	7
表 6：本周（1.4-1.10）杭州商品房市场运行情况.....	7
图 10：杭州商品房成交面积及成交套均面积（平方米）.....	8
图 11：杭州商品房成交均价（元/平方米）.....	8
图 12：07 年 4 月以来商品房市场活跃程度.....	8
➤南京：成交量同比环比齐降，小户型主导市场.....	9
表 7：本周（1.4-1.10）南京住宅市场运行情况.....	9
图 13：07 年 9 月以来南京住宅成交面积及套均面积（平方米）.....	9
图 14：南京住宅库存消化周期（周）.....	9
图 15：南京住宅市场活跃程度.....	10
➤苏州：价升量跌，成交套均面积下降.....	10
表 8：本周（1.4-1.10）苏州住宅市场运行情况.....	10
图 16：08 年 7 月以来苏州住宅成交面积及套均面积（平方米）.....	10
图 17：苏州住宅库存消化速度（周）.....	11
图 18：苏州住宅成交均价(元/平方米).....	11

➤深圳：成交价维持高位，成交套均面积提升.....	11
表 9：本周（1.4-1.10）深圳商品房市场运行情况.....	11
图 19：07 年以来深圳商品房成交面积及套均面积（平方米）.....	11
图 20：深圳商品房库存消化速度（周）.....	12
图 21：深圳商品房成交均价(元/平方米).....	12
➤福州：成交价再创新高.....	12
表 10：本周（1.4-1.10）福州住宅市场运行情况.....	12
图 22：08 年 7 月以来住宅成交面积及套均面积（平方米）.....	13
图 23：福州住宅成交均价（元/平方米）.....	13
➤长沙：成交价创新高.....	13
表 11：本周（1.4-1.10）长沙住宅市场运行情况.....	13
图 24：08 年 6 月以来住宅成交面积及套均面积（平方米）.....	13
图 25：长沙住宅成交均价（元/平方米）.....	13
➤武汉：成交量创新高.....	13
表 12：本周（1.4-1.10）武汉商品房市场运行情况.....	13
图 26：07 年 6 月以来商品房成交面积及套均面积（平米）.....	14
图 27：武汉商品房成交均价（元/平方米）.....	14
➤重庆：量价齐跌，成交套均面积提升.....	14
表 13：本周（1.4-1.10）重庆住宅市场运行情况.....	14
图 28：08 年 3 月以来住宅成交面积及套均面积（平方米）.....	14
图 29：重庆住宅成交均价（元/平方米）.....	14
图 30：重庆商品房库存消化周期（周）.....	15
图 31：重庆住宅供求量对比.....	15

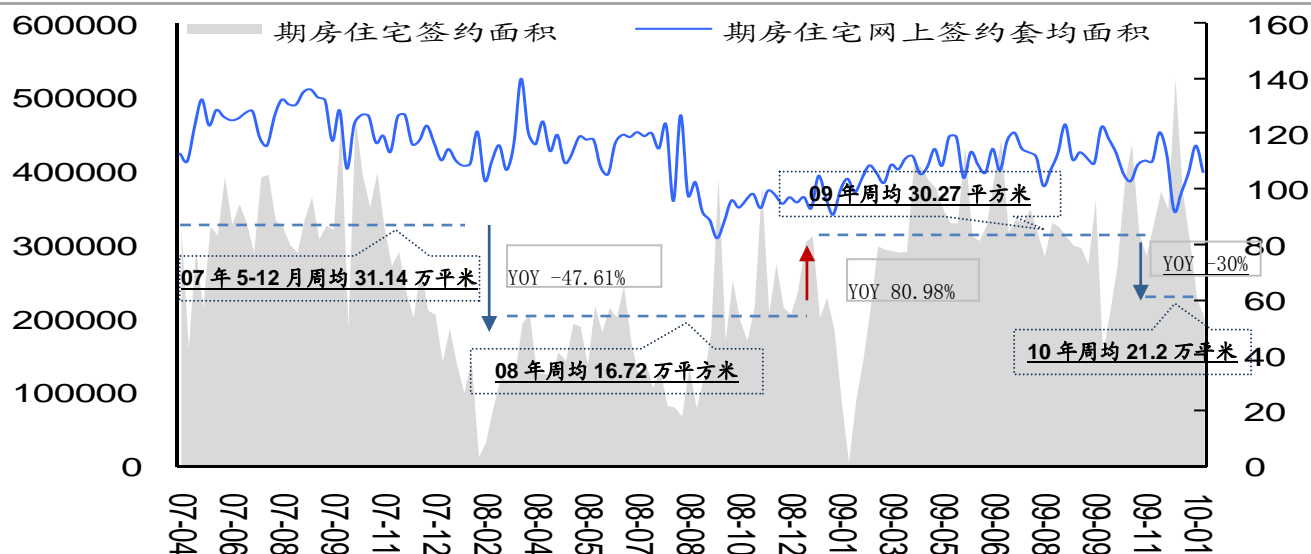
► 北京：成交量连续四周回落

表 1：本周（1.4-1.10）北京住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交套数	1877	-19.79	-3.30
成交面积	199301	-12.11	-11.20
库存去化周期	39.06	-33.80	11.06
市场活跃度	0.93	121.94	-35.51

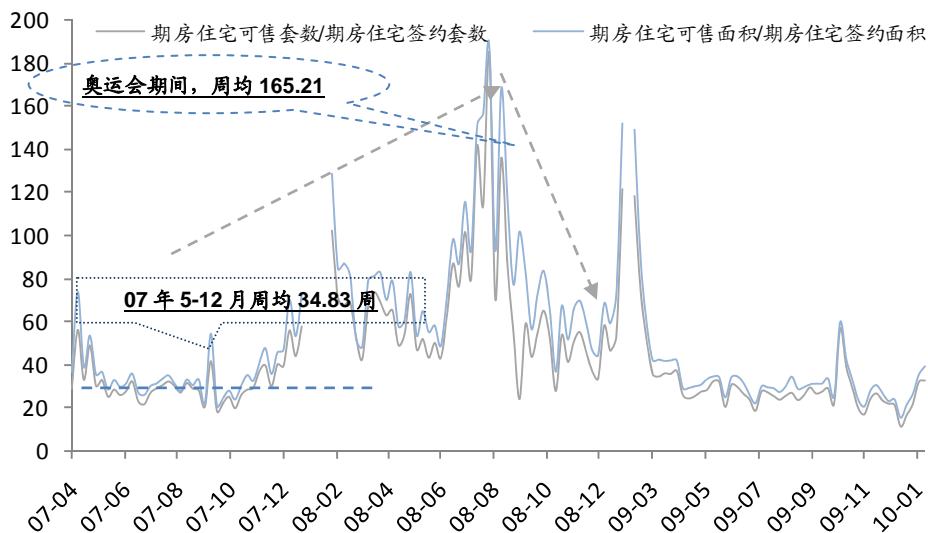
数据来源：渤海证券研究所

图 1：07 年 4 月以来北京期房住宅签约面积（平方米）



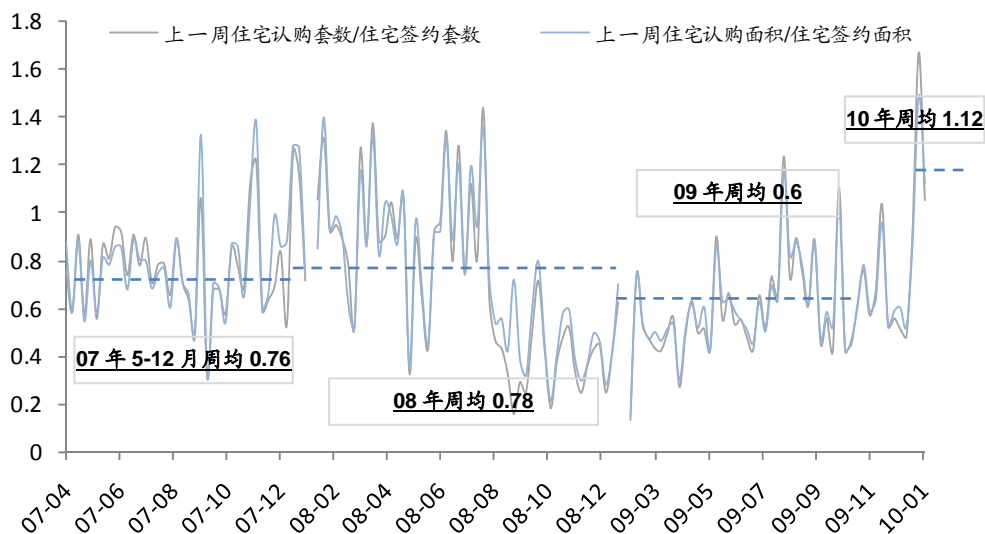
据来源：北京房地产管理交易网，渤海证券研究所

图 2：北京期房住宅库存去化速度（周）



数据来源：北京房地产管理交易网，渤海证券研究所

图 3: 北京住宅市场活跃程度



数据来源：北京房地产管理交易网，渤海证券研究所

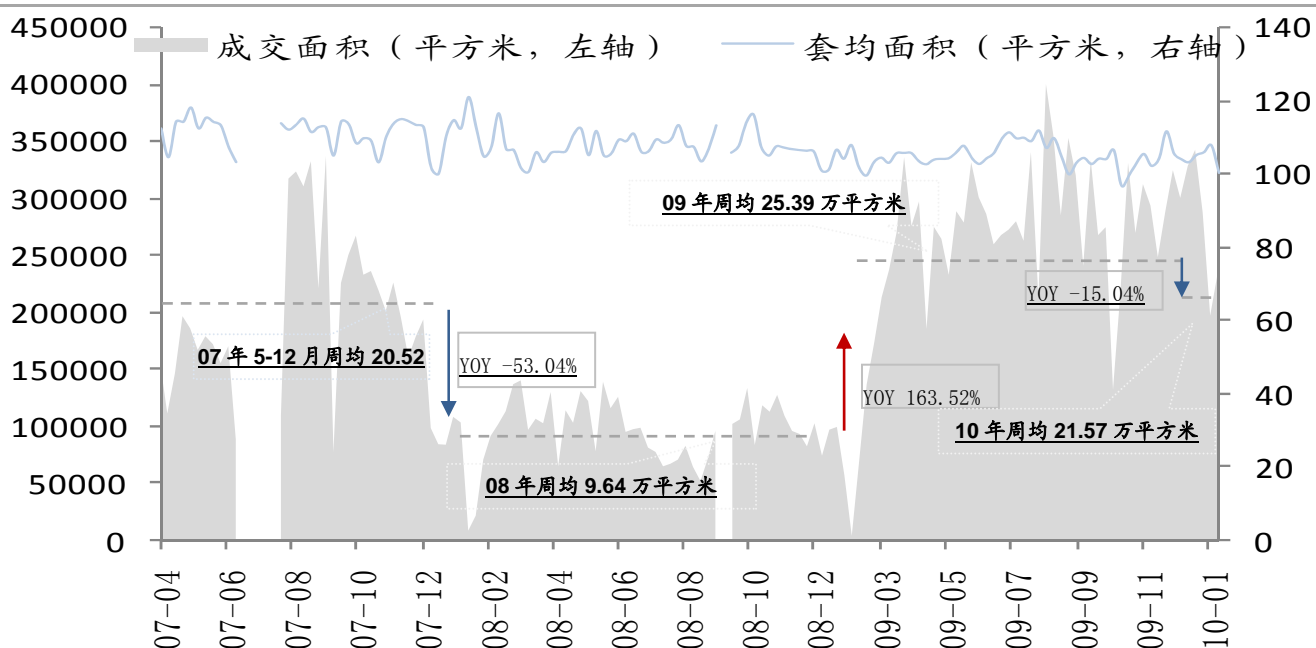
► 天津：住宅价量齐升，成交量连续五十周同比上涨

表 2: 本周（1.4-1.10）天津商品房市场运行情况

(套,平方米,元/平方米,%)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交套数	2693	153.34	13.10
成交面积	284425.10	146.95	-1.50
成交均价	9577.76	36.43	14.67

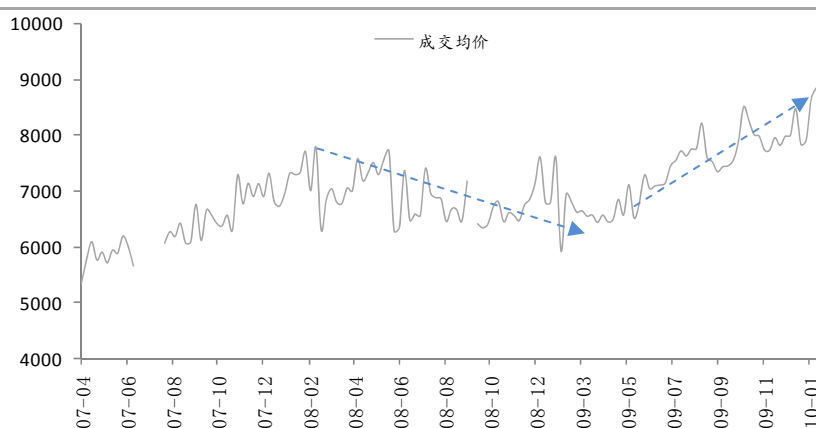
数据来源：渤海证券研究所

图 4: 07 年 4 月以来住宅成交面积及成交套均面积（平方米）



数据来源：天津国土资源和房屋管理局，渤海证券研究所

图 5: 07 年 4 月以来天津住宅成交均价(元/平方米)



数据来源: 天津国土资源和房屋管理局, 渤海证券研究所

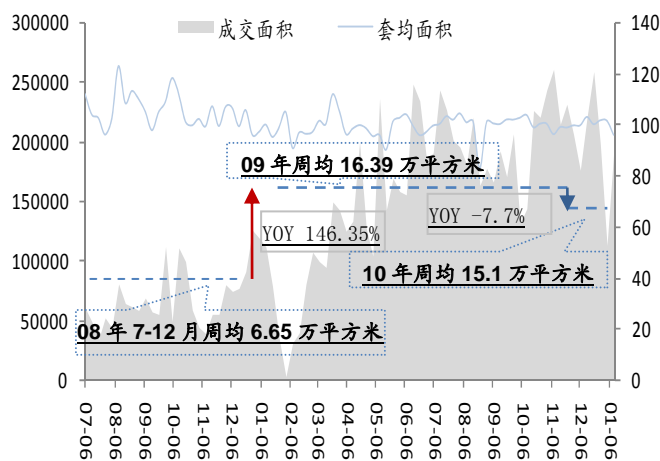
► 青岛: 成交量大幅回升

表 3: 本周 (1.4-1.10) 青岛住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	1985	79.96
成交面积	190614.68	70.30
库存消化周期	24.89	-42.62

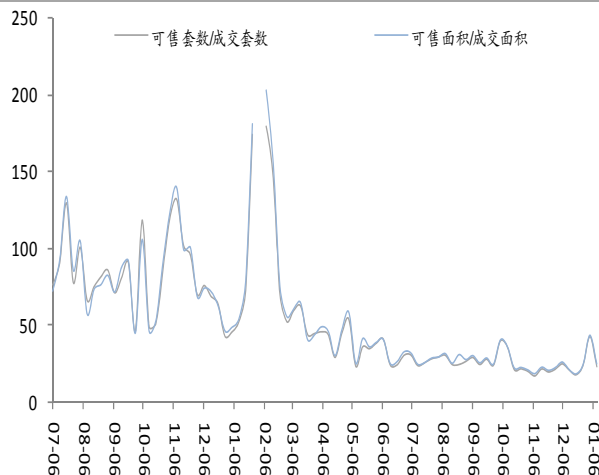
数据来源: 渤海证券研究所

图 6: 08 年 7 月以来住宅成交面积及套均面积 (平方米)



数据来源: 青岛网上房地产, 渤海证券研究所

图 7: 青岛住宅库存去化速度 (周)



数据来源: 青岛网上房地产, 渤海证券研究所

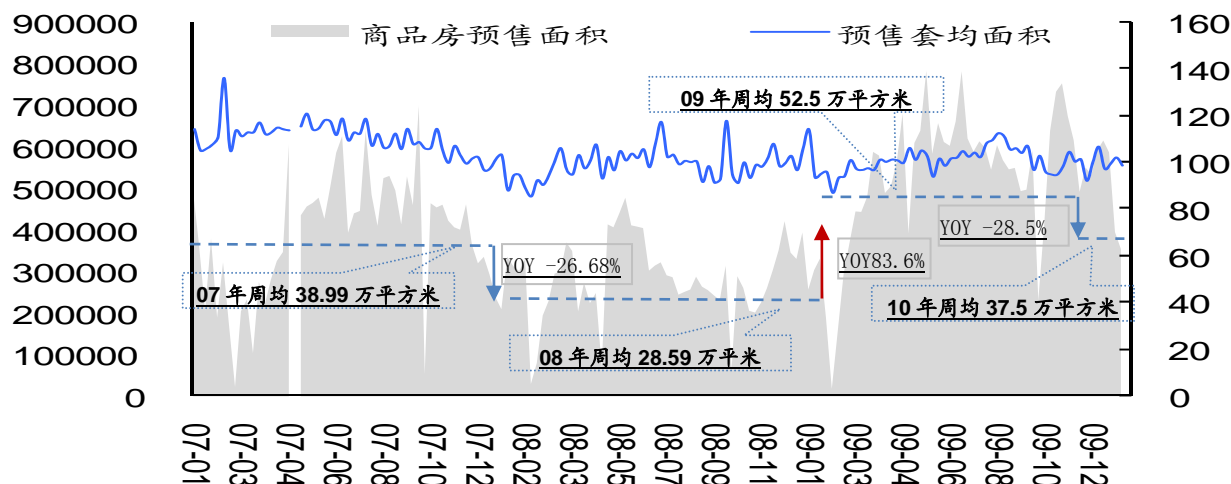
► 上海: 推盘量回落, 成交量连续四十九周同比上升

表 4: 本周 (1.4-1.10) 上海住宅市场运行情况

(套, 平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交套数	3601	10.53	-7.24
成交面积	354800	16.56	-10.36
新开盘面积	166276.27	-58.92	-46.75

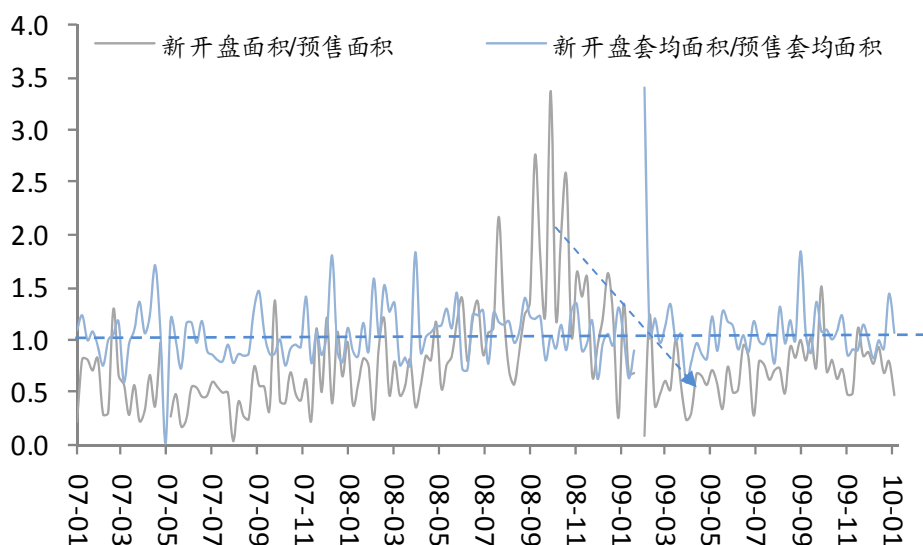
数据来源: 渤海证券研究所

图 8: 上海住宅成交面积及成交套均面积 (平方米)



数据来源：上海网上房地产，渤海证券研究所

图 9: 上海住宅供求量及面积结构对比



数据来源：上海网上房地产，渤海证券研究所

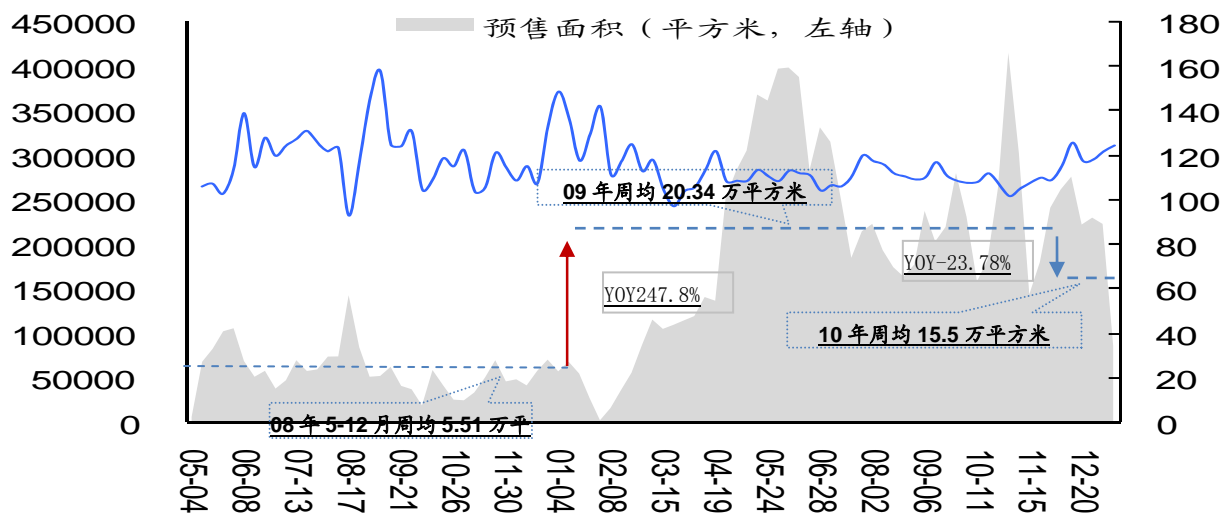
➤ 杭州：大户型主导市场，成交量连续四十九周同比上涨

表 5: 本周 (1.4-1.10) 杭州商品房市场运行情况

(套, 平方米, 元/平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
预售套数	698	38.49	-61.92
预售面积	86776.00	----	-61.14
预售均价	15253.90	----	0.39
市场活跃度	0.45	-32.33	132.19

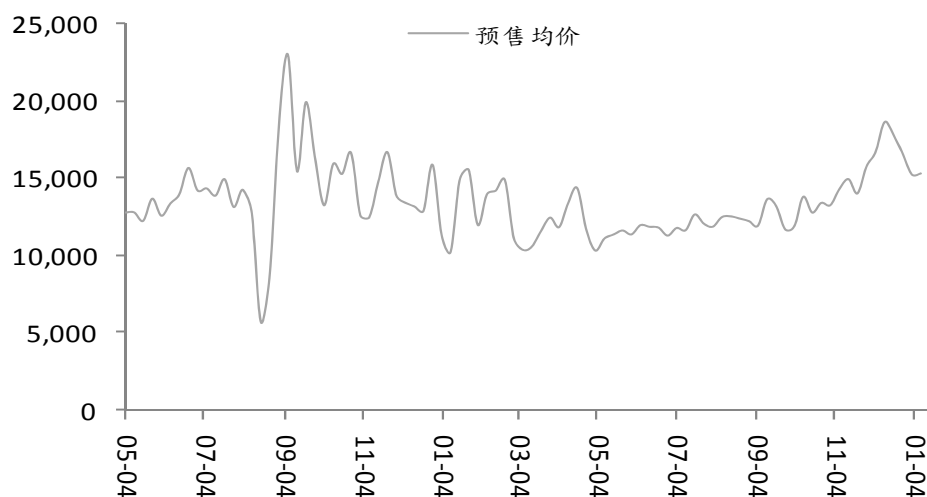
数据来源：渤海证券研究所

图 10: 杭州商品房成交面积及成交套均面积 (平方米)



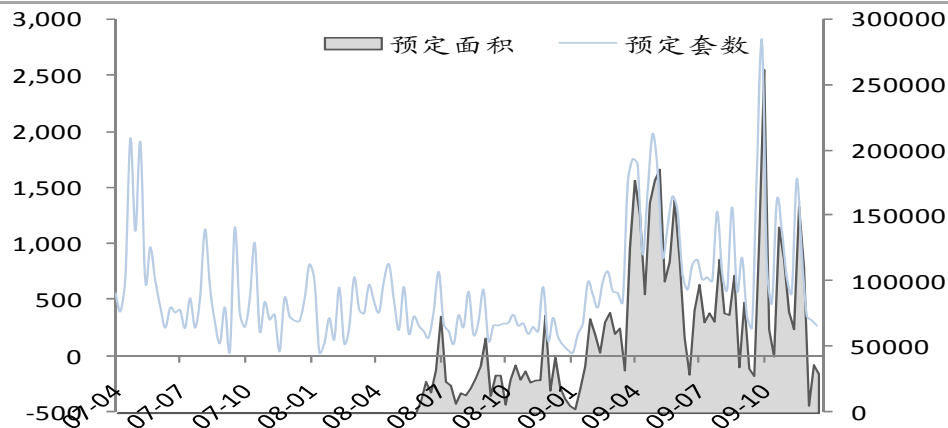
来源：透明售房网，渤海证券研究所

图 11: 杭州商品房成交均价 (元/平方米)



数据来源：透明售房网，渤海证券研究所

图 12: 07 年 4 月以来商品房市场活跃程度



数据来源：透明售房网，渤海证券研究所

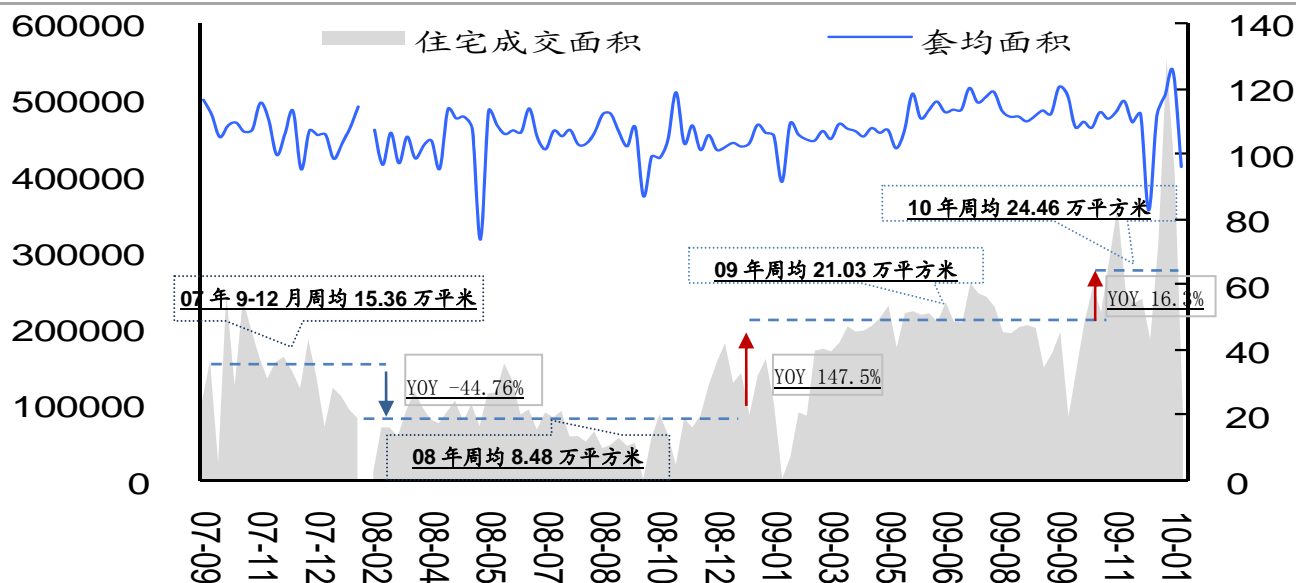
南京：成交量同比环比齐降，小户型主导市场

表 6：本周（1.4-1.10）南京住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, %)	绝对值	环比增长率	同比增长率
成交套数	922	-71.13	-27.00
成交面积	88640.00	-77.87	-35.66
库存消化周期	32.48	359.48	----
市场活跃程度	2.11	122.67	----

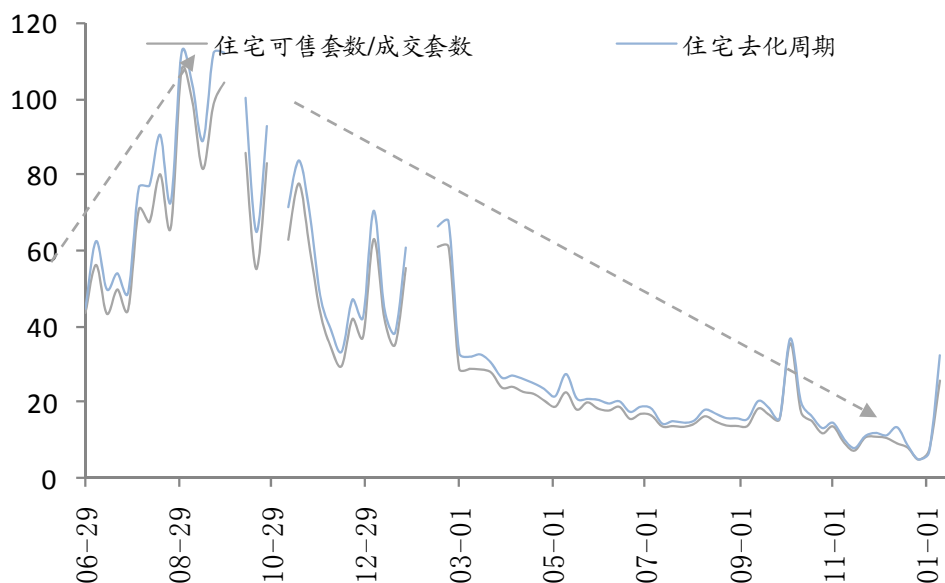
数据来源：渤海证券研究所

图 13：07 年 9 月以来南京住宅成交面积及套均面积（平方米）



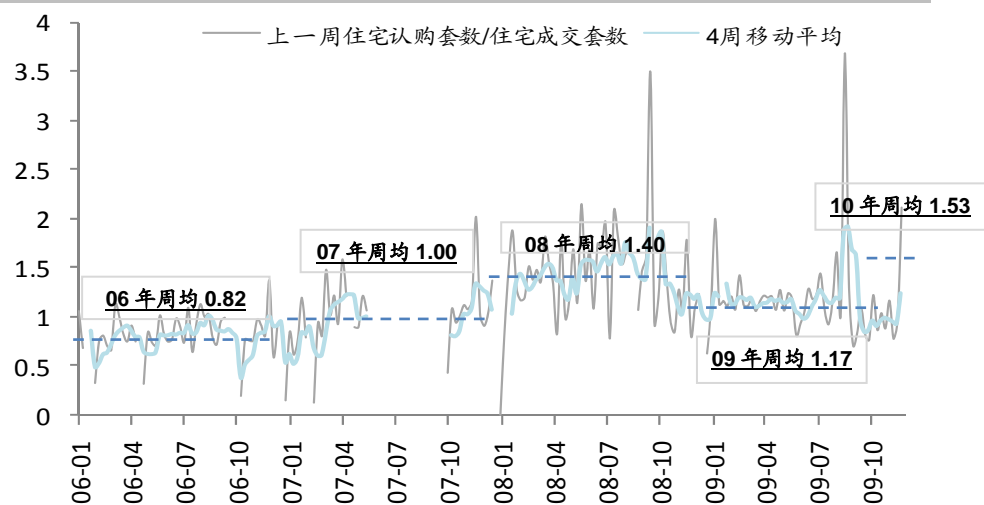
数据来源：南京网上房地产，渤海证券研究所

图 14：南京住宅库存消化周期（周）



数据来源：南京网上房地产，渤海证券研究所

图 15: 南京住宅市场活跃程度



数据来源：南京网上房地产，渤海证券研究所

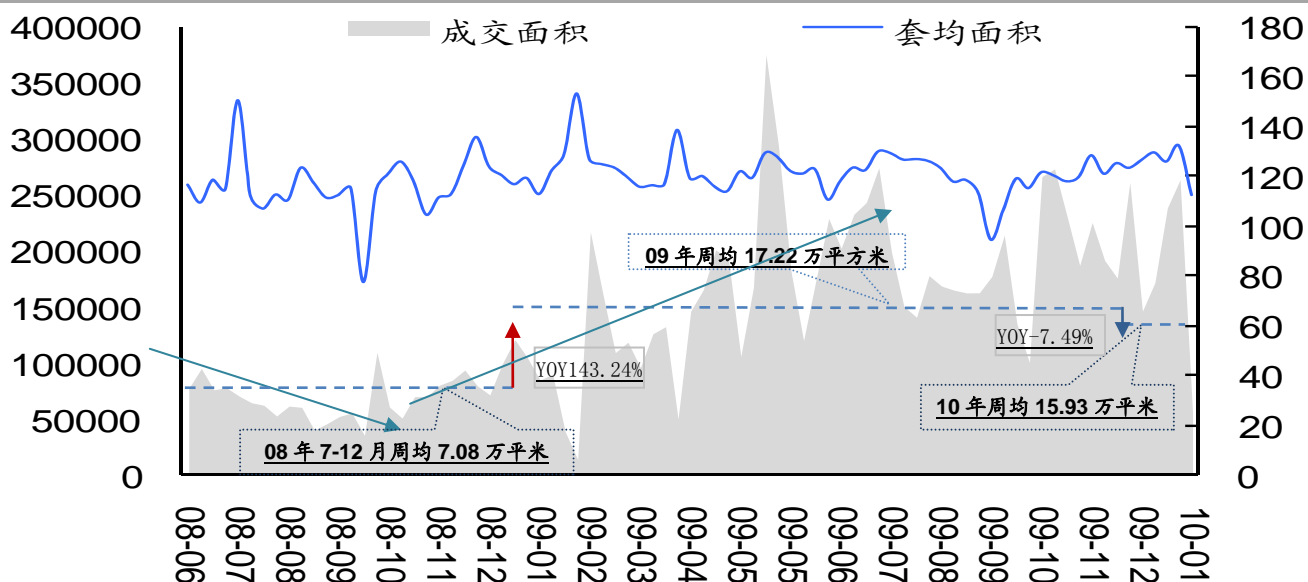
► 苏州：价升量跌，成交套均面积下降

表 7: 本周（1.4-1.10）苏州住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, 元/平方米, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	498	-75.06
成交面积	55745.37	-78.79
成交均价	9053.91	1.23
库存消化周期	42.22	368.09

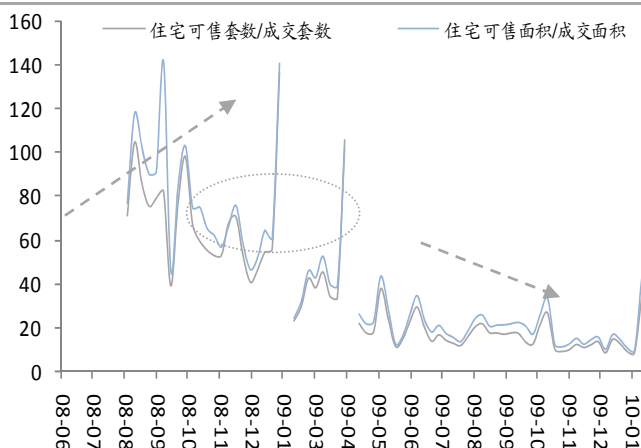
数据来源：渤海证券研究所

图 16: 08 年 7 月以来苏州住宅成交面积及套均面积（平方米）



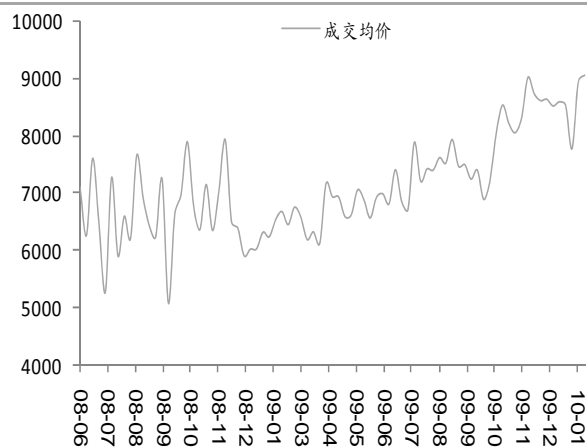
数据来源：苏州房产信息网，渤海证券研究所

图 17: 苏州住宅库存消化速度(周)



数据来源: 苏州房产信息网, 渤海证券研究所

图 18: 苏州住宅成交均价(元/平方米)



数据来源: 苏州房产信息网, 渤海证券研究所

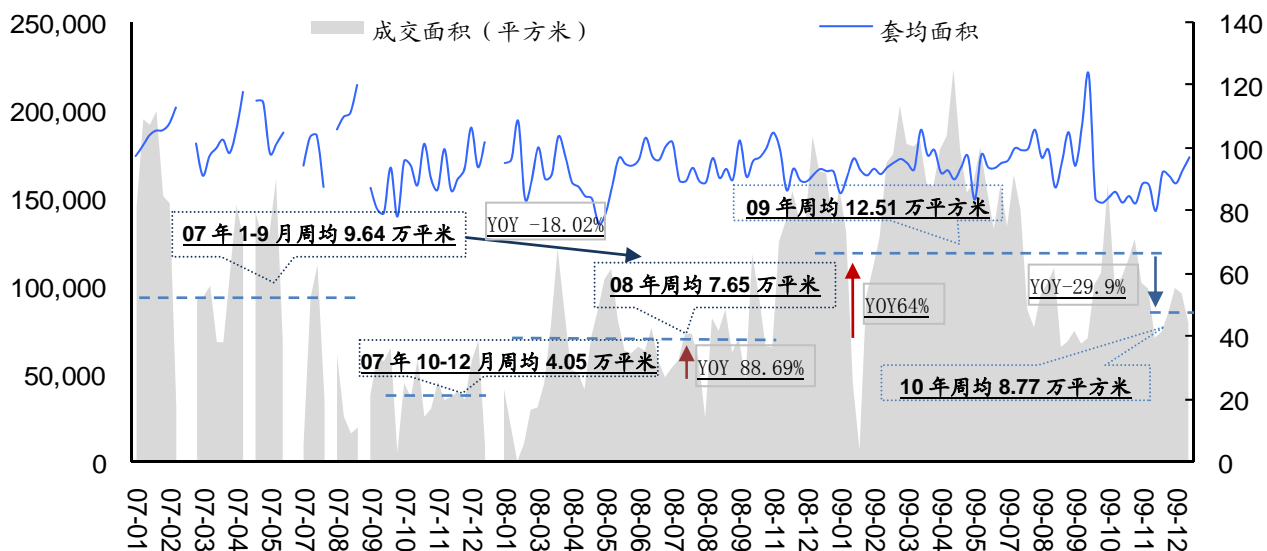
► 深圳: 成交价维持高位, 成交套均面积提升

表 8: 本周(1.4-1.10)深圳商品房市场运行情况

(套, 平方米, 周, 元/平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交套数	819	-54.83	-20.87
成交面积	79328	-48.77	-17.35
成交均价	21356.52	86.84	-0.63
库存消化周期	48.23	21.20	22.09

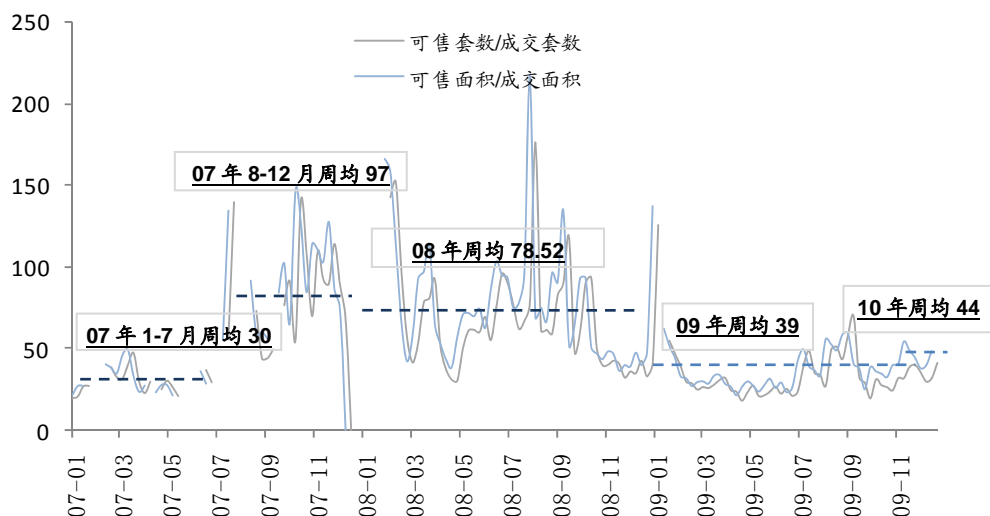
数据来源: 渤海证券研究所

图 19: 07 年以来深圳商品房成交面积及套均面积(平方米)



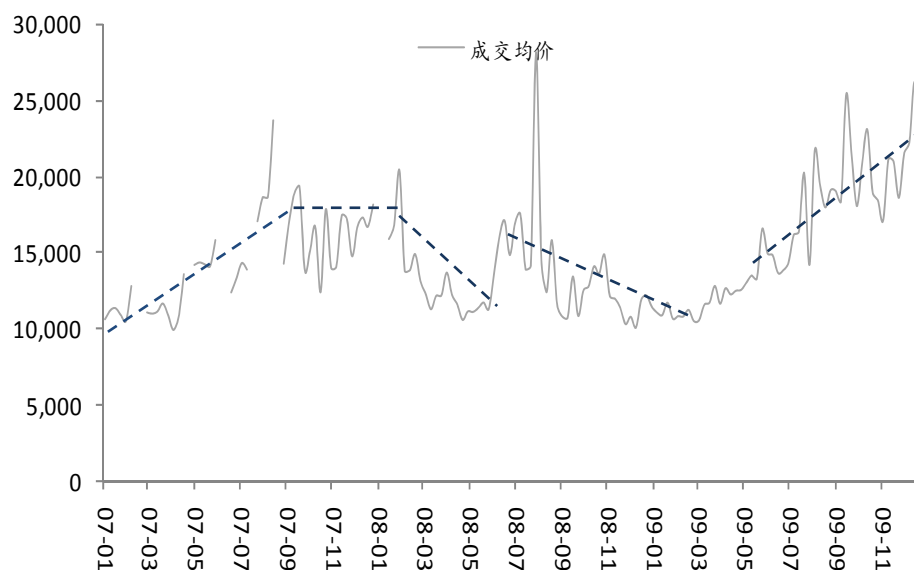
数据来源: 深圳国土资源和房管局, 渤海证券研究所

图 20: 深圳商品房库存消化速度(周)



数据来源：深圳国土资源和房管局，渤海证券研究所

图 21: 深圳商品房成交均价(元/平方米)



数据来源：深圳国土资源和房管局，渤海证券研究所

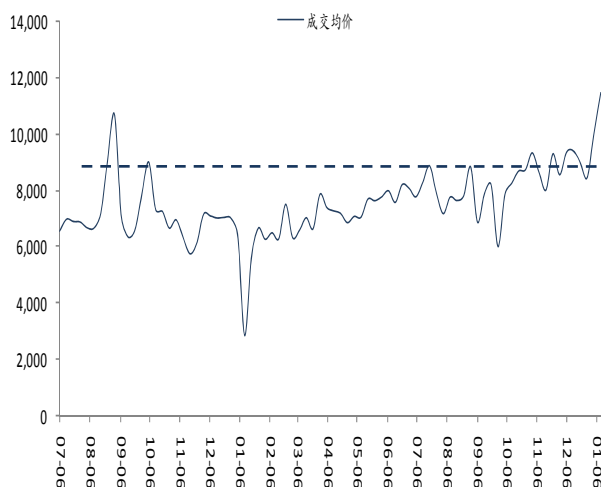
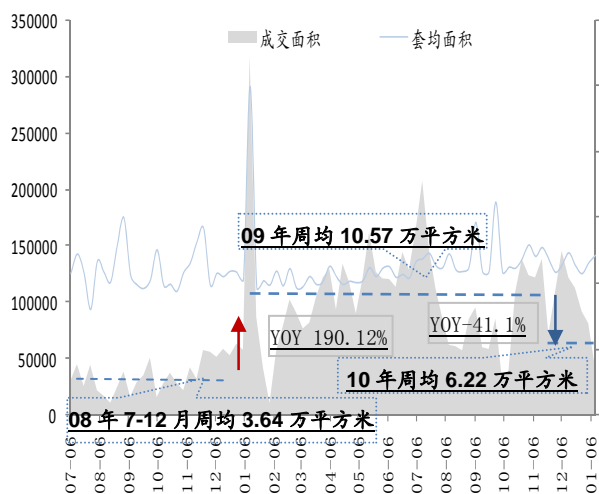
➤ 福州：成交价再创新高

表 9: 本周(1.4-1.10)福州住宅市场运行情况

(套, 平方米, 元/平方米, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	352	-50.35
成交面积	42624	-47.92
成交均价	11479.38	14.41

数据来源：渤海证券研究所

图 22: 08 年 7 月以来住宅成交面积及套均面积 (平方米) 图 23: 福州住宅成交均价 (元/平方米)



数据来源：福州房地产信息网，渤海证券研究所

数据来源：福州房地产信息网，渤海证券研究所

长沙：成交价创新高

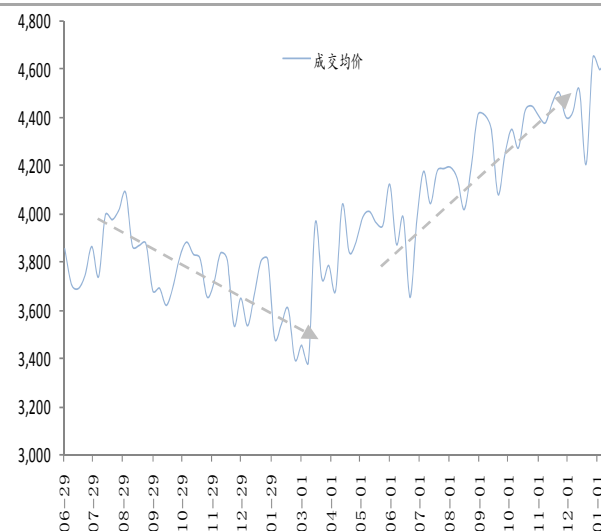
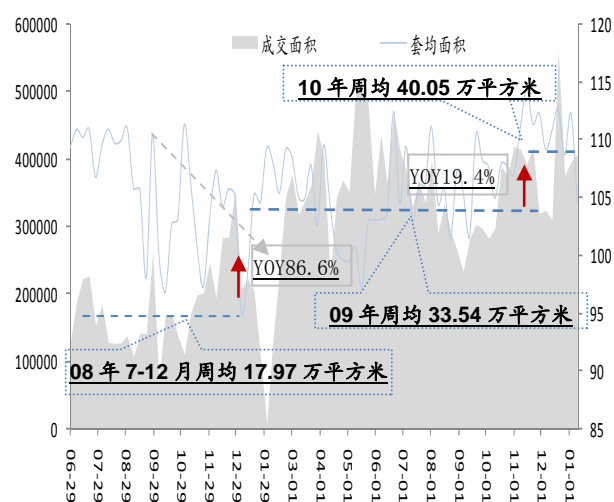
表 10: 本周 (1.4-1.10) 长沙住宅市场运行情况

(套, 平方米, 元/平方米, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	3880	10.35
成交面积	406203	2.91
成交均价	4651.14	1.25

数据来源：渤海证券研究所

图 24: 08 年 6 月以来住宅成交面积及套均面积 (平方米)

图 25: 长沙住宅成交均价 (元/平方米)



数据来源：渤海证券研究所

数据来源：渤海证券研究所

武汉：成交量创新高

表 11: 本周 (1.4-1.10) 武汉商品房市场运行情况

(平方米, 元/平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
-----------------	-----	-------	-------

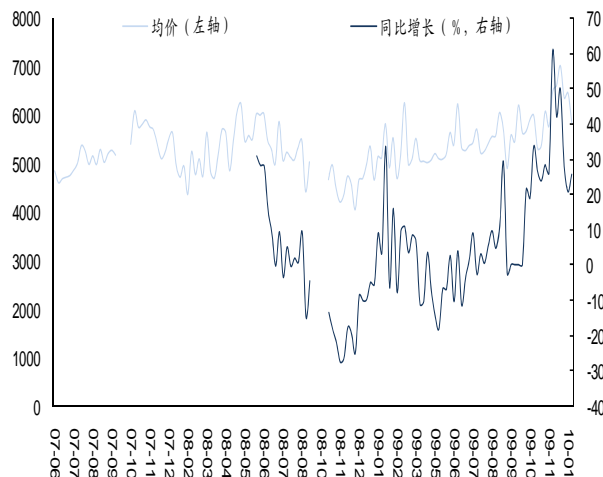
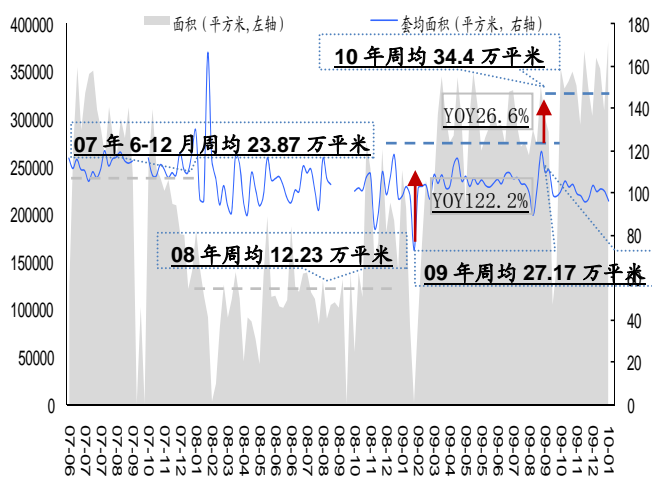
请务必阅读正文之后的免责条款部分

13 of 18

成交面积	380092.45	54.94	23.41
成交均价	5841.82	25.58	-9.42

数据来源：渤海证券研究所

图 26: 07 年 6 月以来商品房成交面积及套均面积 (平方米) 图 27: 武汉商品房成交均价 (元/平方米)



数据来源：武汉房地产信息网，渤海证券研究所

数据来源：武汉房地产信息网，渤海证券研究所

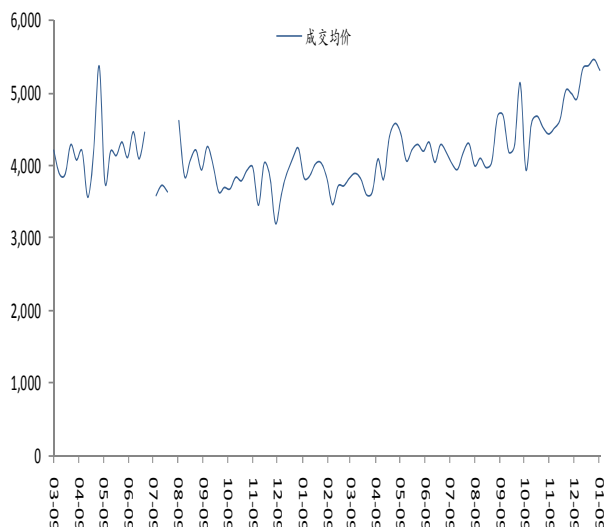
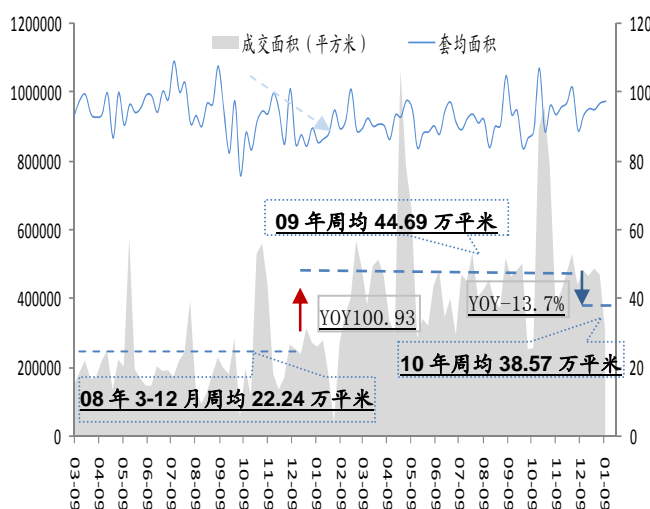
重庆：量价齐跌，成交套均面积提升

表 12: 本周 (1.4-1.10) 重庆住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, 元/平方米, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	3121	-35.61
成交面积	303191.76	-35.24
成交均价	5300.21	-2.69
库存消化周期	32.13	62.70

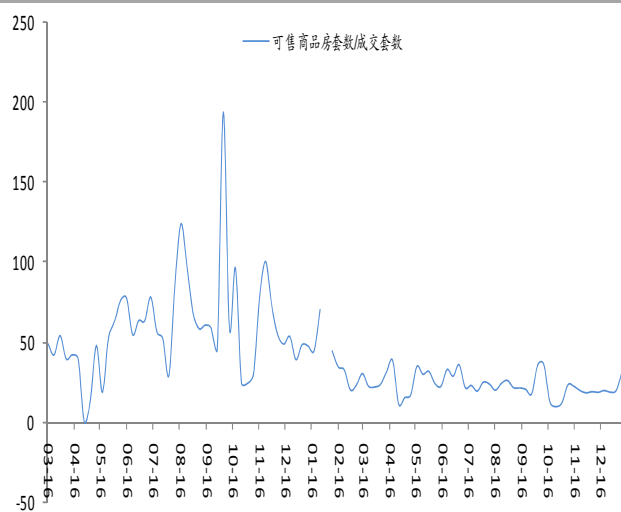
数据来源：渤海证券研究所

图 28: 08 年 3 月以来住宅成交面积及套均面积 (平方米) 图 29: 重庆住宅成交均价 (元/平方米)



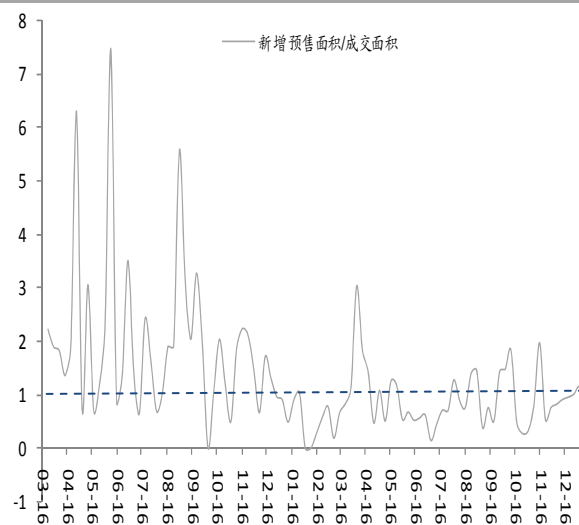
数据来源：渤海证券研究所

图 30: 重庆商品房库存消化周期(周)



数据来源: 渤海证券研究所

图 31: 重庆住宅供求量对比



数据来源: 渤海证券研究所

渤海证券股票投资评级说明

- 1、买 入：未来 12 个月内股价超越大盘 10%以上；
- 2、中 性：未来 12 个月内股价相对大盘波动在-10%~10%之间；
- 3、卖 出：未来 12 个月内股价落后大盘 10%以上。

渤海证券行业投资评级说明

- 1、增 持：行业股票指数超越大盘；
- 2、中 性：行业股票指数基本与大盘持平；
- 3、减 持：行业股票指数明显弱于大盘。

重要声明 1：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和完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司做出的任何建议不会发生任何变更。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。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。我公司及其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。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发表之前已经使用或了解其中的信息。本报告的版权归渤海证券有限责任公司所有，未获得渤海证券有限责任公司事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“渤海证券有限责任公司”，也不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。

重要声明 2：本报告 PDF 版由郭靖唯一制作。

渤海证券股份有限公司研究所

所长·研究策划 周华敏 +86 22 2845 1869	副所长·基金 谢富华 +86 22 2845 1985	副所长·宏观策略 马静如 +86 22 2845 1665	
有色行业研究 靳海明 +86 10 5836 2778	商业旅游行业研究 陈慧 +86 22 2845 1135	电力行业研究 崔健 +86 22 2845 1618	食品饮料行业研究 闫亚磊 +86 22 2845 1975
机场/航空/铁路行业研究 齐艳莉 +86 22 2845 1132	航运/港口/公路行业研究 马哲峰 +86 10 5836 2779	银行行业研究 张继袖 +86 22 2845 1849	非银行金融行业研究 江艳 +86 10 5836 2783
化工行业研究 张延明 +86 22 2845 1653	煤炭行业研究 张顺 +86 10 5836 2782	钢铁行业研究 刘勇 +86 10 5836 2789	机械行业研究 李强 +86 10 5836 2766
房地产行业研究 周户 +86 10 5836 2768	电子信息行业研究 张晓亮 +86 10 5836 2790	汽车行业研究 张立平 +86 10 5836 2780	电力设备行业研究 李新渠 +86 10 5836 2760
建筑建材行业研究 唐笑 +86 10 5836 2787	中药/制剂/药商业行业研究 马霏霏 +86 22 2845 1945	原料药/生物药/医疗器械行业研究 吴洋 +86 10 5836 2785	
金融工程与权证研究 何翔 +86 22 2845 1808	股指期货与金融工程研究 徐莉莉 +86 22 2845 1659	可转债与金融工程研究 章辉 +86 22 2845 1977	债券研究 徐华 +86 22 2845 1137
宏观策略研究 黄锋 +86 22 2845 1131	金融策略与创新、证券理论研究 吕玉忠 +86 22 2845 1857	策略研究 周喜 +86 22 2845 1972	宏观产业研究 张雷 +86 22 2845 1705
营销主管 郭靖 +86 22 2845 1879			

渤海证券研究所

天津

天津市南开区宾水西道 8 号

邮政编码: 3000381

电话: (022) 28451888

传真: (022) 28451615

北京

北京市西城区丰汇园 11 号楼东翼 603

邮政编码: 100032

电话: (010) 58362786

传真: (010) 58362776

渤海证券研究所网址: www.ewwww.com.cn