

## 多数城市成交量环比回升明显

### —房地产行业周报（0913-0919）

**谨慎推荐** 维持评级

#### 核心观点：

- 全国：多数城市成交量环比回升明显，价格稳定  
本周(09.13-09.19)监测的35个城市中，多数城市楼市成交面积环比上涨，重点城市中，北京、广州和南京成交量下跌，北京下降幅度超20%。能监测到价格的城市中，19城市价格上涨，北京、广州涨幅分别为18.48%、29.05%。
- 环渤海：北京成交量环比下降  
北京商品房成交19.94万平方米，环比下降49.20%；剔除保障性住房的成交均价环比大涨22%；天津商品住宅成交量价齐涨，成交面积环比上升22.3%，成交价环比上涨4.5%。
- 珠三角：深圳量价齐升，广州单周预售量创新高  
本周深圳商品住宅成交环比增加14%；成交均价为19575元/平方米，环比上涨3.91%。广州单周预售量创新高。
- 长三角：成交量上涨，价格出现结构性调整  
上海市场供需两旺，住宅成交面积环比上涨19.9%，价格环比下调4.37%。杭州成交面积小幅上涨，均价小幅下跌；南京住宅认购量大幅增加。苏州住宅成交量继续上扬，新增供应大幅增加。
- 本月建议的投资组合，我们选择：本月投资组合的选择，我们选择（1）珠海地区的格力地产（20%）；（2）苏州区域龙头估值较低（20%）；（3）大股东实力雄厚业绩稳定的沙河股份（20%）；（4）香江控股：商业地产和物流业务经营并举，并开发高端住宅的模式值得关注，比例20%。（5）经营稳健、土地获取能力较强，开发模式独特的万通地产（20%）。

#### 月度地产板块投资组合建议

股票名称	股票代码	权重（%）	股价(元) 9月20日	EPS(元)			入选投资组合理由
				2009A	2010E	2011E	
格力地产	600185	20%	8.4	0.4	0.78	1.18	珠海地区房地产较健康
苏州高新	600736	20%	6.05	0.24	0.45	0.62	苏州区域龙头，估值较低
沙河股份	000014	20%	11.02	0.4	0.82	1.04	大股东实力雄厚，业绩稳定
香江控股	600162	20%	5.29	0.33	0.49	0.62	商业地产和物流业务经营并举
万通地产	600246	20%	5.90	0.27	0.42	0.55	经营稳健，土地获取能力较强，开发模式独特

资料来源：中国银河证券研究部

## 一、多数城市楼市成交面积环比上涨

表1：本周全国主要城市成交对比

城市	供应情况		完成交易情况		成交价格		
	可售 套数	可售面积 (万平米)	成交 套数	成交面积 (万平米)	环比	成交均价 (元/平方米)	环比
北京	96201	1235.38	1854	21.8	-44.23%		
上海	42720	617.63	4103	42.53	19.91%	12960	-4.36%
天津			1978	21.02	22.23%	9405	4.48%
重庆	92472	923.92	5548	51.07	16.28%	6059	0.75%
深圳	23414	232.77	1300	10.76	14.86%	19575	3.91%
广州	39263	488.22	2517	27.3	-5.44%	12927	29.05%
杭州	16840	252.98	1525	14.58	18.99%	22661	-8.66%
南京	28721	336.57	1362	13.88	-0.53%	14882	2.03%
武汉			3489	33.07	20.24%	6646	7.51%
成都			2254	20.82	23.96%	6871	-4.57%

资料来源：中国银河证券研究部整理

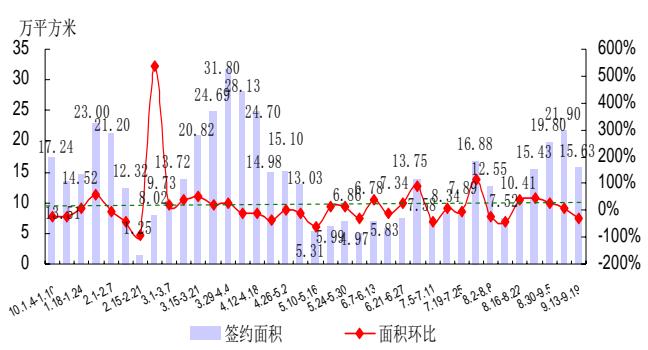
## 二、环渤海

### 1、北京：市场成交量跌价涨、均价上行 22%

成交方面，本周北京市商品房与商品住宅成交量环比均出现下滑。其中，商品房成交 19.94 万平方米，环比下降 49.20%；商品住宅成交 16.11 万平方米，环比下滑 52.53%，其中保障性住房占比仅为 2.90%。

价格方面，商品住宅（剔除保障性住房）成交均价为 22136 元/平方米，环比大涨 21.89%。

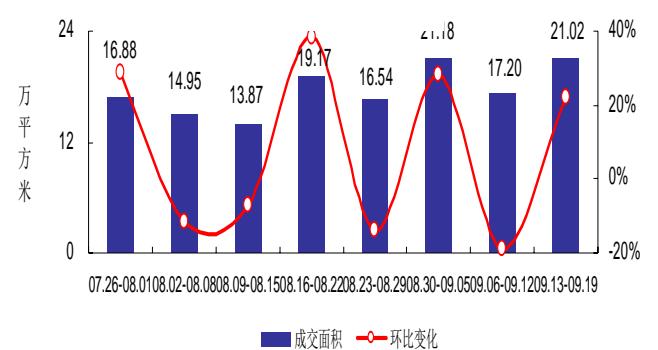
图1：北京商品住宅周成交量统计



## 2、天津：商品住宅成交量价齐涨

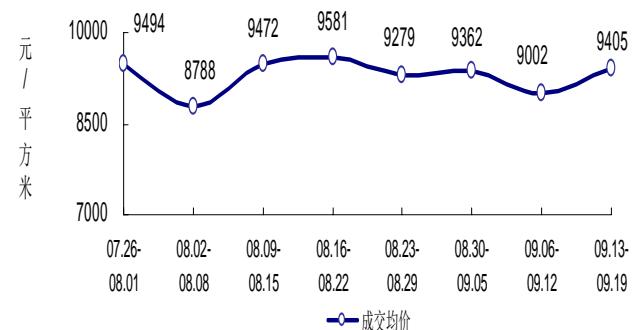
本周（09.13-09.19）天津住宅市场共成交商品住宅 1978 套，成交面积 21.02 万平方米，环比上涨 22.23%；价格方面，本周商品住宅成交均价为 9405 元/平方米，环比上涨 4.49%。总体看来，本周天津商品住宅成交量价齐涨，其中成交量明显回升。

图 3：天津 2010 年各周商品住宅销售统计



资料来源：中国银河证券研究部整理

图 4：天津 2010 年各周商品住宅价格走势



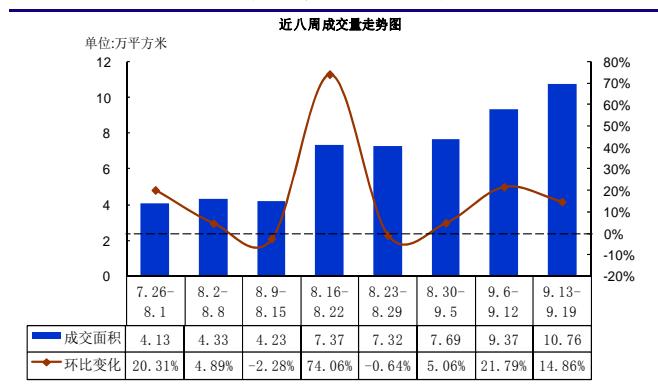
资料来源：中国银河证券研究部整理

## 三、珠三角

### 1、深圳：本周楼市量价齐升

成交方面，本周深圳商品住宅成交面积共计 10.76 万平方米，环比增加 14.86%，成交套数共计 1300 套，环比增加 21.38%。本周楼市成交量继续大幅攀升，创 4 月新政实施以来楼市周成交量的最好水平。成交价格方面，深圳商品住宅成交均价为 19575 元/平方米，环比上涨 3.91%。全市六大城市中，除南山区均价上涨外，其他城区均价下跌。

图 5：深圳 2009-2010 年各周商品住宅销售统计



资料来源：中国银河证券研究部整理

图 6：深圳 2009-2010 年各周商品住宅价格走势

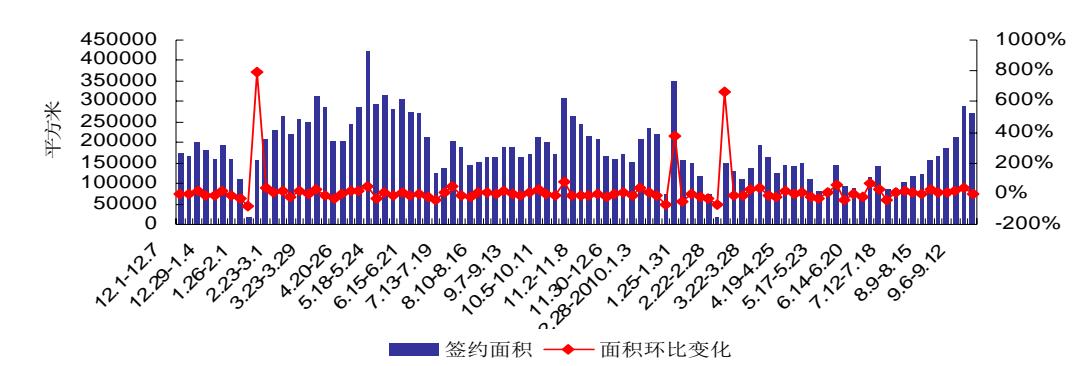


资料来源：中国银河证券研究部整理

## 2、广州：单周预售量创新高 番禺签约量居首

本周（9.13-9.19）住宅新批面积接近80万平米，共有10个区新增预售量。本周新盘有所减少，但仍有4个项目推出新货，以旧盘新推为主，其中宝翠园售价达16000元/平米；成交方面，本周签约量有所回落，单周成交量仍超过2500套，其中番禺成交居首，签约量超过500套。

图7：广州2010年各周商品住宅销售统计



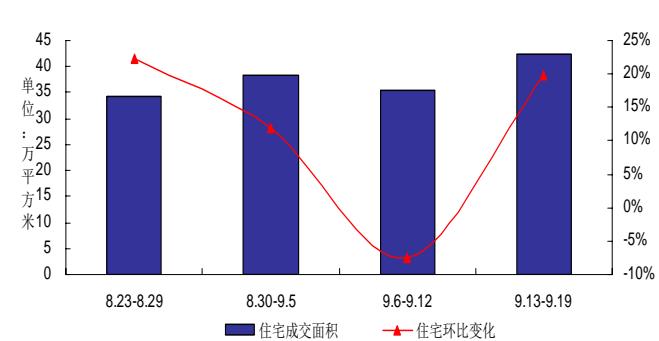
资料来源：中国银河证券研究部整理

## 四、长三角

### 1、上海：住宅市场供需两旺、成交价格出现结构性调整

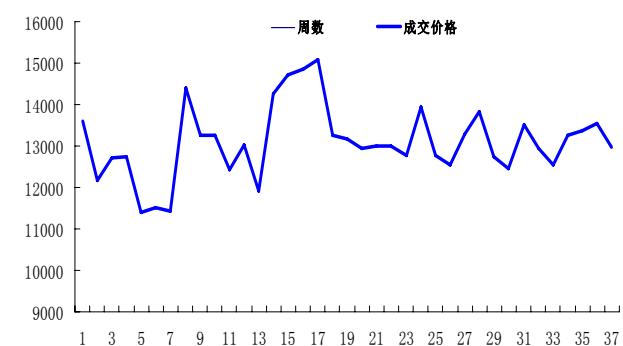
本周（9.13-9.19）上海住宅市场共有15个新开盘项目，推出住宅面积37.5万平米，环比上周下调16.18%。本周成交住宅42.53万平米、4103套，环比分别上涨19.91%和18.04%。价格方面，受外环以外成交比重大幅上扬的影响，本周住宅成交均价为12960元/平米，环比下调4.37%，而各环线成交价格均出现不同程度的上扬，其中内环以内、内外环间和外环以外成交均价分别较上周增涨了1.1%、1.94%和0.95%。

图8：上海2009-2010年各周商品住宅销售统计



资料来源：中国银河证券研究部整理

图9：上海2009-2010年各周商品住宅价格走势

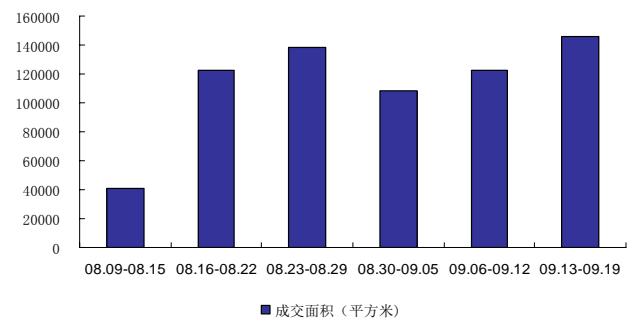


资料来源：中国银河证券研究部整理

## 2、杭州：成交面积小幅上涨，成交均价小幅下跌

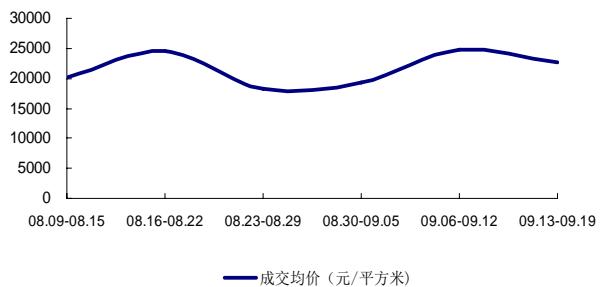
本周（09.13-09.19）杭州楼市供应量环比小幅下跌，成交面积环比小幅上涨，主城区单周成交 1525 套，成交面积达到 14.58 万平方米。商品房可售量环比小幅上涨。价格方面，本周成交均价 22661 元/平方米，环比小幅下跌。本周下城区的万家星城项目成交最好。

图 10：杭州 2010 年各周商品房销售统计



资料来源：中国银河证券研究部整理

图 11：杭州 2010 年各周商品住宅价格走势

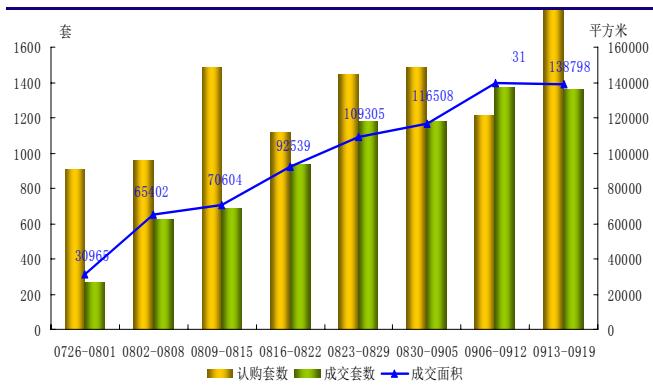


资料来源：中国银河证券研究部整理

## 3、南京：住宅市场认购量大幅增加，成交量基本维持不变

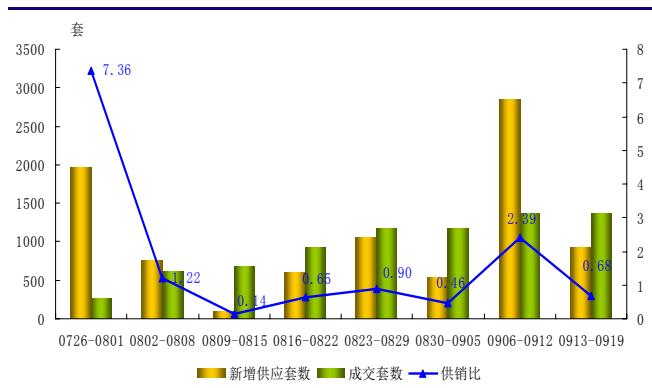
本周（09.13-09.19）住宅市场依旧保持良好势头，全市（不包括溧水板块和高淳板块）商品住宅共认购量大幅上涨，共认购了 2247 套，涨幅为 84.79%；共成交 1362 套、13.88 万平方米，成交量基本维持上周水平。

图 12：南京 2010 年各周商品住宅销售统计



资料来源：中国银河证券研究部整理

图 13：南京周商品住宅供销走势（单位：套）

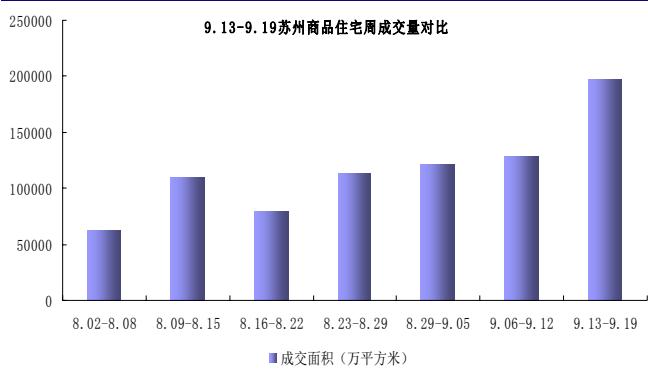


资料来源：中国银河证券研究部整理

#### 4、苏州：住宅成交量继续上扬，新增供应大幅增加

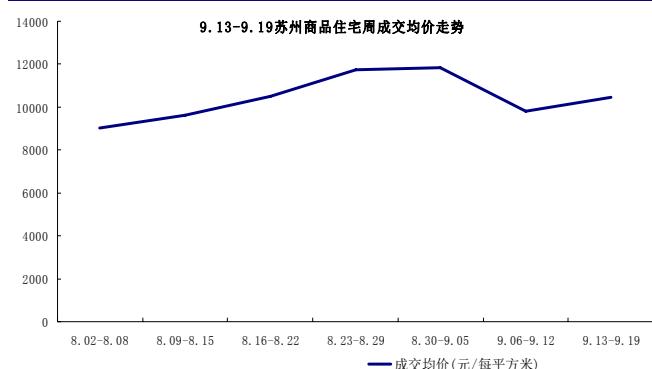
本周（09.13-09.19）苏州住宅成交量继续上扬，成交面积为196689.57平方米，比上周增加67596.81平方米，增幅为52.36%。成交1652套，较上周增加511套，增幅为44.79%，成交均价为10443.33元/平方米，较上周增加627.45元/平方米，增幅为6.39%。新增上市项目有9个，供应面积和上周相比环比大幅上涨。成交方面，总体来说，苏州城区本周成交量上扬，园区和吴中区成交量占总成交的75.36%，园区575套，吴中区670套，拉升了苏州城区的成交量，而其他区域，相对来说比较稳定。

图 14：苏州 2010 年各周商品住宅销售统计



资料来源：中国银河证券研究部整理

图 15：苏州 2010 年商品住宅各周价格走势



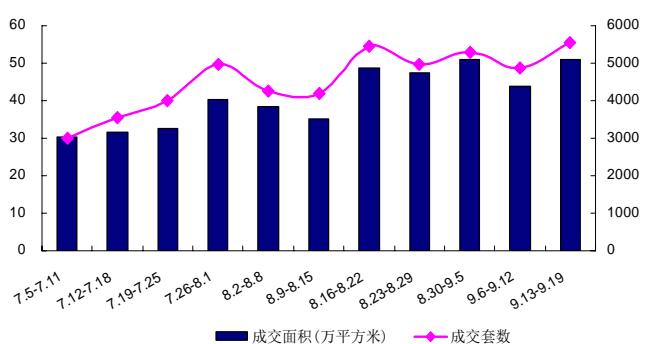
资料来源：中国银河证券研究部整理

## 五、西南地区

### 1、重庆：新增供给大幅增长 成交均价高位保持

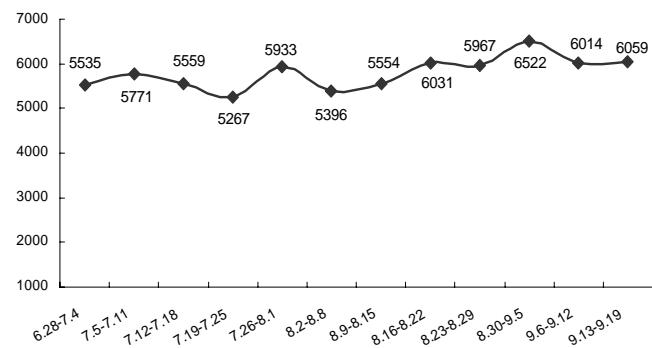
在大量新入市房源的刺激下，市场需求持续释放，本周共成交商品房5548套，环比增长13.95%，成交面积51.07万平方米，环比增长16.28%，江北区、渝北区和沙坪坝区成交量位居前三位。成交均价为6059元/平方米，较上周小幅上涨0.75%；主城区十一区中，除九龙坡区以外，其它各区成交均价都在5000元/平方米以上。

图 16：重庆商品房周成交量走势



资料来源：中国银河证券研究部

图 17：重庆商品房周成交均价走势

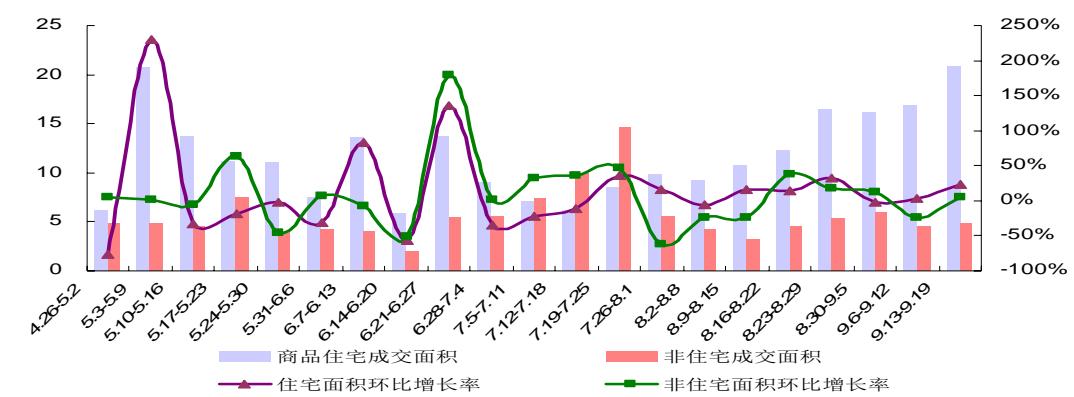


资料来源：中国银河证券研究部

## 2、成都：商品房供应平稳，住宅成交量屡攀新高

本周（9.13-9.19）商品住宅成交面积为20.82万平方米，环比上涨24%；二手住宅成交面积为9.44万平方米，环比上涨7.52%；从供应量上看，本周商品房供应与上周基本持平，新批准预售为10.41万平方米；土地方面，本周成都市新增供应土地8宗，分布在成华区、锦江区和武侯区，成交土地2宗，均位于高新区。

图 18：成都市商品房及非商品房周成交面积及环比变化

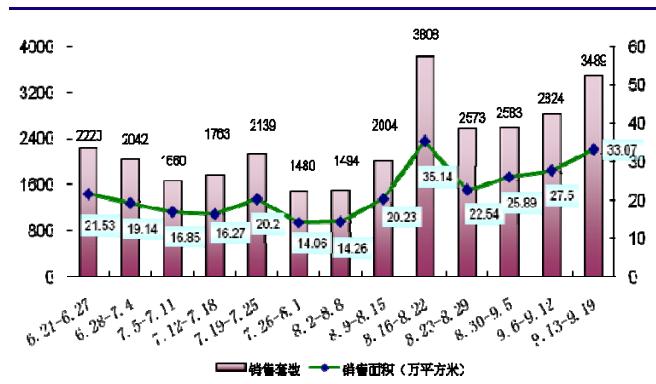


资料来源：中国银河证券研究部整理

## 3、武汉：楼市渐回暖，供应现“井喷”

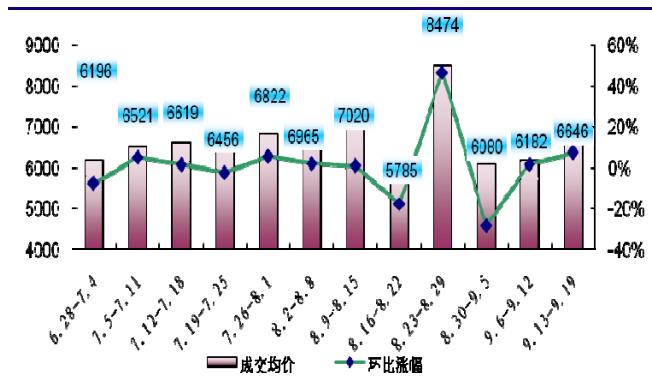
供应方面，随着金九到来，楼市供应量出现“井喷”，继上周批准上市面积突破50万平方米之后，本周供应量继续增加，达到55.28万平方米，为三季度以来的最高值。需求方面，随着开发商推盘量的加大，市场成交量也连续三周呈现上升走势，本周更是有大幅增长，成交套数为3489套，较上周增加665套；成交面积环比涨幅20.25%，达到33.07万平方米；成交金额21.98亿元，环比增长29.29%。从成交均价来看，本周环比增幅为7.51%，达到6646元/平方米。

图 19：武汉商品房市场销售走势



资料来源：中国银河证券研究部

图 20：武汉商品房市场一周价格走势



资料来源：中国银河证券研究部

表 2：重点公司估值比较

证券代码	证券简称	股价 9.20	EPS			PE		2010 RNAV	股价对 RNAV 溢价
			EPS08	EPS09	EPS10	08PE	09PE		
000002.SZ	万科 A	8.07	0.37	0.48	0.67	21.8	16.8	12.0	-25.28%
600048.SH	保利地产	10.80	0.91	1.06	1.3	11.9	10.2	8.3	-40.00%
600663.SH	陆家嘴	16.96	0.47	0.5	0.57	36.1	33.9	29.8	-4.72%
000024.SZ	招商地产	16.58	0.94	1	1.45	17.6	16.6	11.4	-35.74%
000069.SZ	华侨城 A	12.50	0.35	0.57	0.72	35.7	21.9	17.4	-41.31%
000402.SZ	金融街	6.54	0.43	0.55	0.7	15.2	11.9	9.3	-60.36%
000046.SZ	泛海建设	8.66	0.09	0.18	0.28	96.2	48.1	30.9	-46.87%
600895.SH	张江高科	9.38	0.38	0.46	0.68	24.7	20.4	13.8	-39.87%
600208.SH	新湖中宝	4.73	0.3	0.34	0.4	15.8	13.9	11.8	-24.92%
600383.SH	金地集团	5.92	0.38	0.78	0.64	15.6	7.6	9.3	-37.68%
601588.SH	北辰实业	3.79	0.13	0.23	0.28	29.2	16.5	13.5	-21.04%
002244.SZ	滨江集团	9.68	0.61	0.48	0.68	15.9	20.2	14.2	-33.70%
000031.SZ	中粮地产	6.81	0.08	0.21	0.15	85.1	32.4	45.4	8.2 -16.95%
600325.SH	华发股份	10.58	0.88	0.83	1.18	12.0	12.7	9.0	-43.12%
000718.SZ	苏宁环球	8.31	0.33	0.42	0.82	25.2	19.8	10.1	-39.78%
600748.SH	上实发展	8.70	0.34	0.23	0.49	25.6	37.8	17.8	-35.79%
600675.SH	中华企业	7.18	0.5	0.585	0.66	14.4	12.3	10.9	-22.80%
600376.SH	首开股份	15.12	0.7	0.95	1.24	21.6	15.9	12.2	-22.86%
600639.SH	浦东金桥	9.35	0.33	0.43	0.46	28.3	21.7	20.3	-29.17%
600246.SH	万通地产	5.90	1.04	0.27	0.45	5.7	21.9	13.1	-39.80%
600007.SH	中国国贸	11.66	0.35	0.26	0.35	33.3	44.8	33.3	11.05%
600266.SH	北京城建	9.90	0.43	1.15	0.75	23.0	8.6	13.2	-35.29%
600736.SH	苏州高新	6.05	0.23	0.23	0.45	26.3	26.3	13.4	-36.32%
600185.SH	格力地产	8.39	0.47	0.66	0.7	17.9	12.7	12.0	-8.80%
002146.SZ	荣盛发展	10.55	0.46	0.73	1	22.9	14.5	10.6	-34.88%
600067.SH	冠城大通	8.85	0.3	0.46	1.19	29.5	19.2	7.4	-36.79%
000926.SZ	福星股份	8.74	0.55	0.48	0.75	15.9	18.2	11.7	-38.97%
000537.SZ	广宇发展	11.10		0.16	0.6		69.4	18.5	16.6 -33.13%
600777.SH	新潮实业	8.83	0.027	0.1	0.35		88.3	25.2	6.9 27.97%

资料来源：中国银河证券研究部

## 评级标准简介

### 银河证券行业评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来6-12个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报。该评级由分析师给出。

中性：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）与交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）低于交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报10%及以上。该评级由分析师给出。

### 银河证券公司评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：是指未来6-12个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%-20%。该评级由分析师给出。

中性：是指未来6-12个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：是指未来6-12个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报10%及以上。该评级由分析师给出。

## 免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其机构或个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。客户不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

银河证券不需要采取任何行动以确保本报告涉及的内容适合于客户。银河证券建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。本报告并不构成投资、法律、会计或税务建议或担保任何内容适合客户，本报告不构成给予客户个人咨询建议。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给银河证券客户的，属于机密材料，只有银河证券客户才能参考或使用，如接收人并非银河证券客户，请及时退回并删除。

银河证券有权在发送本报告前使用本报告所涉及的研究或分析内容。

所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为银河证券的商标、服务标识及标记。

银河证券版权所有并保留一切权利。

## 联系

中国银河证券股份有限公司 研究部  
北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座 100032  
电话：010-66568888  
传真：010-66568641  
网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：  
北京地区联系： 010-66568849  
上海地区联系： 010-66568281  
深圳广州地区联系： 010-66568908