

分析师： 苏雪晶 021-63296838 suxj@cjsc.com.cn

联系人： 杨靖凤 (8621) 63217917 yangjf@cjsc.com.cn

房地产行业周报（2009/3/22--2009/3/28）

—春寒虽料峭，楼市仍回暖

报告要点

■ 行业要闻

- ◆ 土地管理法将审议修订，住宅 70 年可能有偿续期
- ◆ 北京出台 66 项措施增长扩内需，支持在京设立房地产信托投资基金
- ◆ 沈阳公积金政策放宽，“二套房”贷限制取消
- ◆ 海南经适房管理办法公布，买房五年内不得转让

■ 公司要闻

- ◆ 华侨城 A 公布 2008 年报，营业收入同比增长 101.87%，净利润同比增长 45.42%，EPS 为 0.35 元。
- ◆ 浦东金桥公布 2008 年报，营业收入同比增长 40.62%，净利润同比增长 21.82%，EPS 为 0.33 元。

■ 主要城市成交信息

◆ 环渤海

本周环渤海地区主要城市成交量仍在高位基础上维持环比增长趋势，北京、青岛和济南成交量相比上周继续增长。天津一手住宅成交量有所下滑，但仍维持在高位上。

◆ 长三角

除苏州和宁波外外长三角各城市本周成交量环比继续增长。上海本周一手房成交面积再创新高，而 3 月 25 号一手房成交 108659 平米，创 2008 年 6 月份以来的新高。苏州一手住宅跌幅较大但二手住宅成交仍很活跃，宁波本周成交量环比微跌。

◆ 珠三角

深圳本周一手房成交环比微升 0.21%；广州本周住宅成交环比下降 2.29%；东莞本周住宅成交环比上升 7.48%。

◆ 其他地区

成都、武汉和西安三个城市成交量环比下跌，其他城市环比上涨。其中，涨幅超过 20% 的有长沙、福州、厦门、南昌、温州和海口。

环渤海（北京，天津，青岛，济南）

北京

图 1: 北京一手房周成交面积（万平方米）

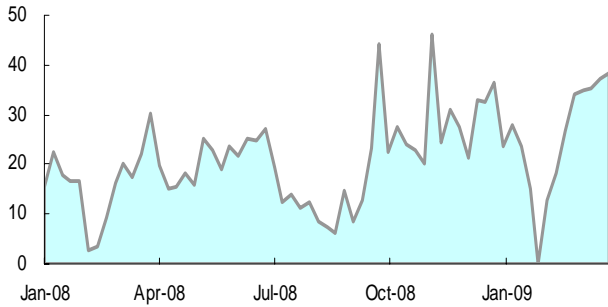


图 2: 北京保障性住房周成交面积（万平方米）

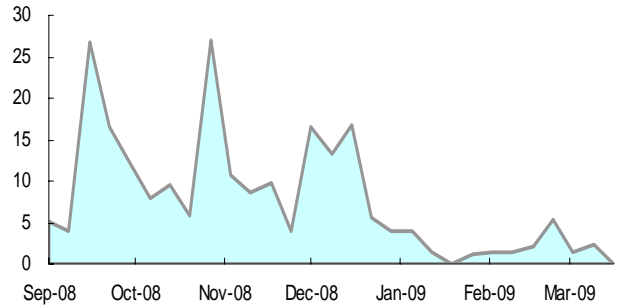


图 3: 北京存量住宅周成交面积（万平方米）

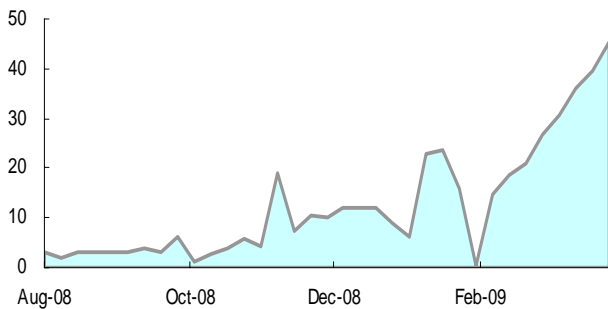
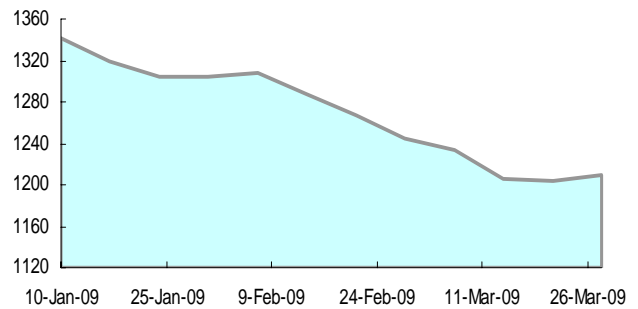


图 4: 北京可售期房住宅面积（万平方米）



北京本周一手住宅成交面积 384986 平方米，环比上升 2.99%，其中保障性住房成交 586 平方米，环比大幅下降 97.55%；存量住宅成交 454020 平方米，环比上升 15.15%；可售期房住宅面积为 12093893 平方米，略有上升。

天津

天津本周一手住宅成交 278440 平方米，环比下降 17.43%，本周成交均价为 6632 元/平方米；二手住宅成交 146499 平方米，环比下降 4.08%，均价为 5383 元/平方米。

图 5: 天津一手住宅成交面积（万平方米）

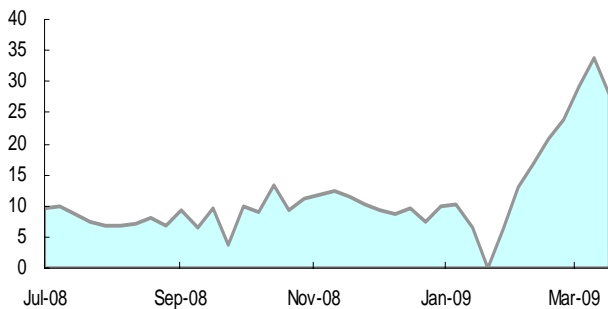


图 6: 天津一手住宅成交均价（百元/平方米）

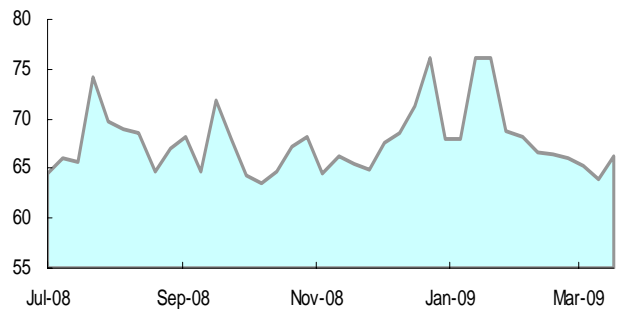
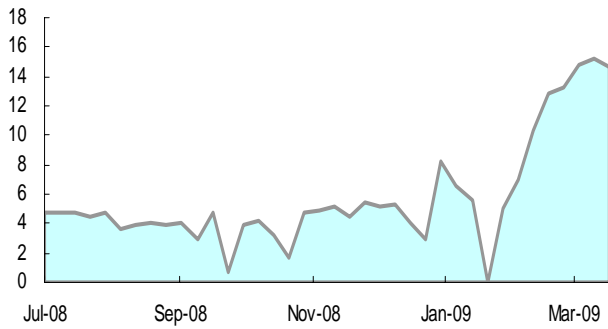
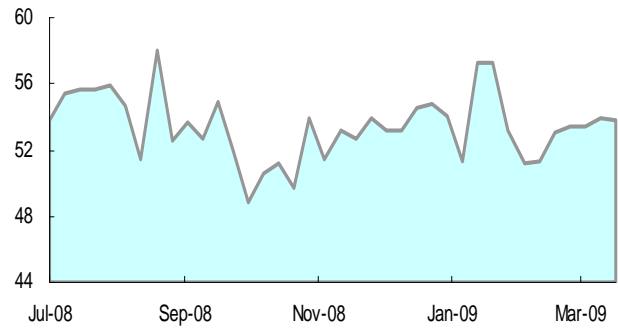
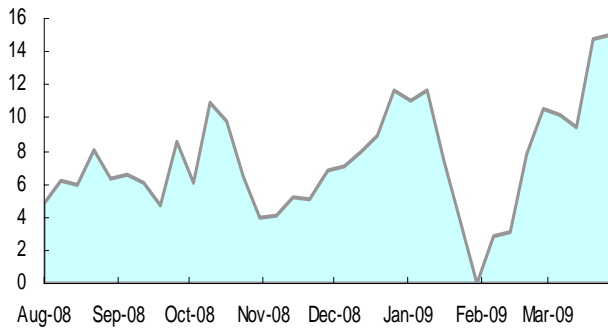
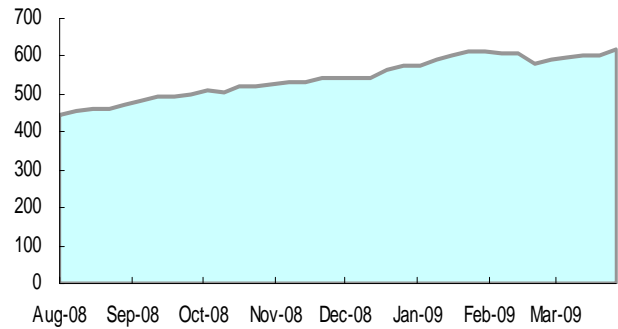


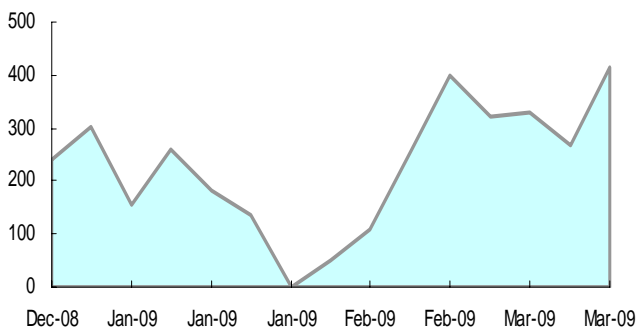
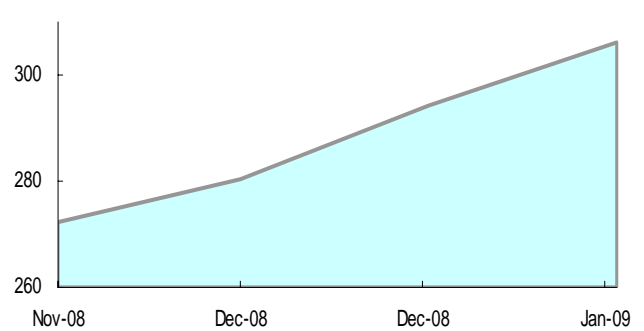
图 7: 天津二手住宅成交面积 (万平方米)

图 8: 天津二手住宅成交均价 (百元/平方米)


青岛

图 9: 青岛住宅周成交面积 (万平方米)

图 10: 青岛一手房房源面积 (万平方米)


青岛本周住宅成交面积 150472 平方米，环比上升 2.14%；一手房可售房源为 619 万平方米，环比增长 2.48%。

济南

图 11: 济南住宅周成交套数 (套)

图 12: 济南商品住宅可售面积 (万平方米)


济南本周住宅成交 416 套，相比上周成交的 269 套环比上升 54.65%。

长三角（上海，南京，杭州，宁波，苏州）

上海

图 13: 上海一手房周成交面积（万平方米）

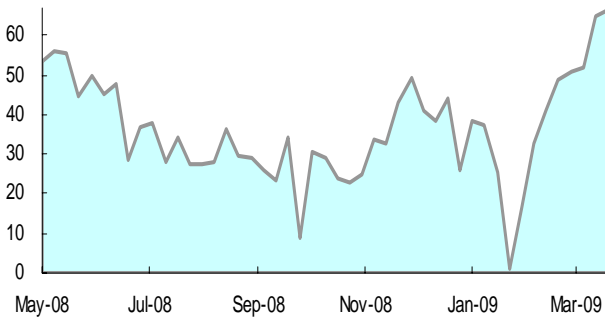


图 14: 上海一手住宅周成交面积（万平方米）

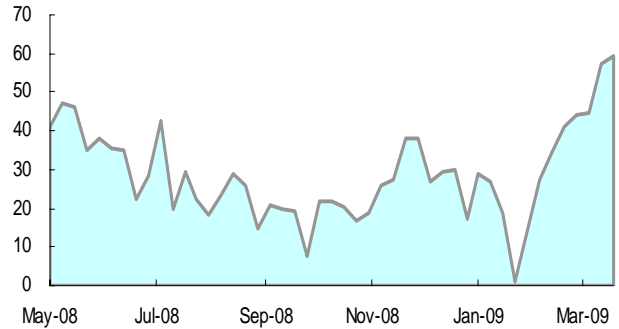


图 15: 上海一手房房源面积（百万平方米）

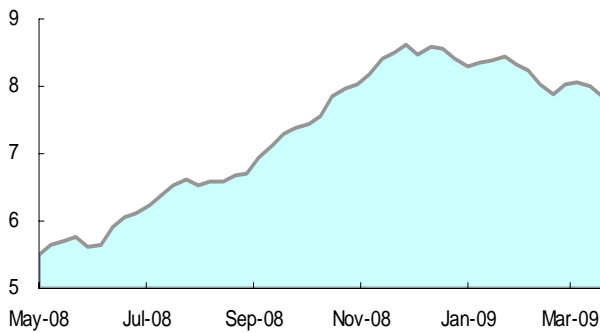
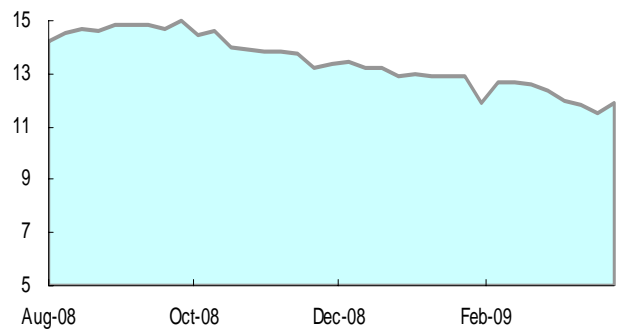


图 16: 上海二手房房源面积（百万平方米）



上海本周一手房成交面积 662459 平方米，再创新高，环比上升 3.93%，其中一手住宅成交 593252 平方米，环比上升 1.68%；一手房房源 785 万平方米，环比下降 1.88%；二手房源 1194 万平方米，环比上升 4.01%。上海房地产市场保持着 2 月份以来的持续回暖态势，且 3 月 25 日一手住宅成交面积超过 10 万平方米。

南京

图 17: 南京商品住宅周成交面积（万平方米）

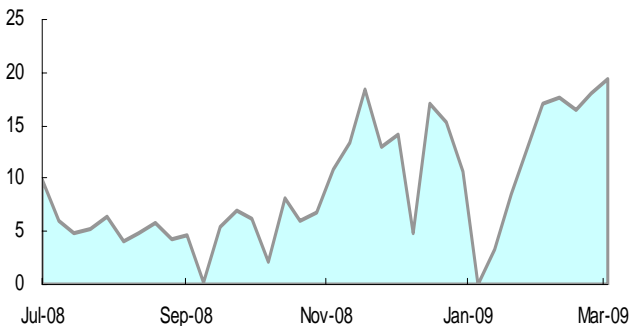
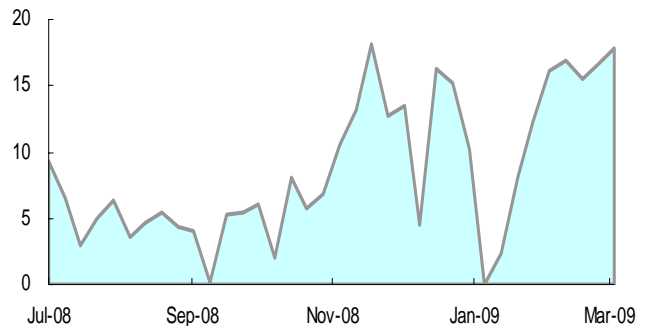


图 18: 南京预售商品房周预售面积（万平方米）



南京本周商品住宅周成交 193453 平方米，环比上升 7.13%；预售商品房预售 178346 平方米，环比上升 7.25%。

杭州

图 19: 杭州商品房预售面积 (万平方米)

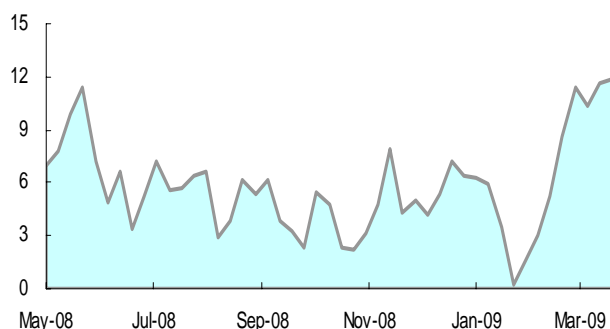
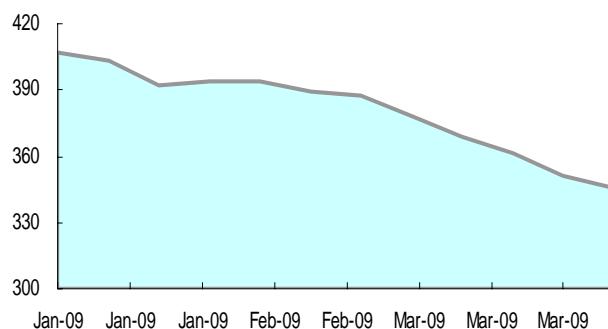


图 20: 杭州存量房可售面积 (万平方米)



杭州本周商品房预售 118892 平方米，环比上升 2.51%；存量房可售面积为 3457416 平方米，环比下降 1.57%。

宁波

图 21: 宁波周成交面积 (万平方米)

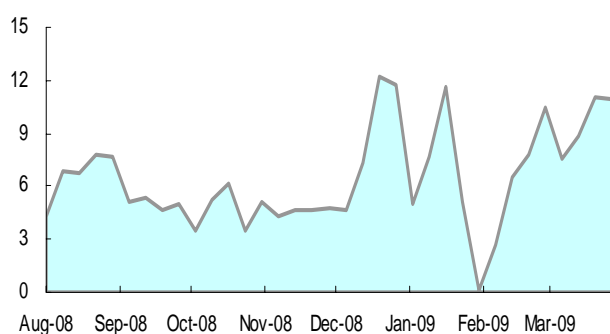
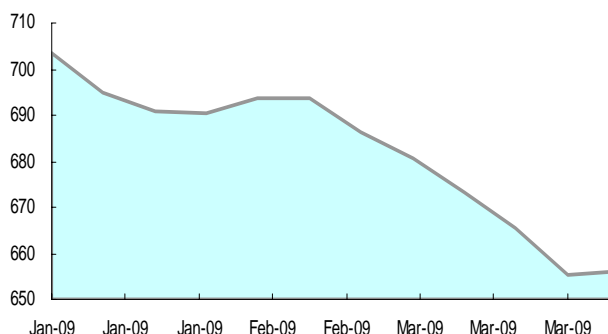


图 22: 宁波可售面积 (万平方米)



宁波本周成交 109495 平方米，环比微跌；可售面积为 6562066 平方米，环比上涨 0.15%。

苏州

图 23: 苏州一手住宅周成交面积 (万平方米)

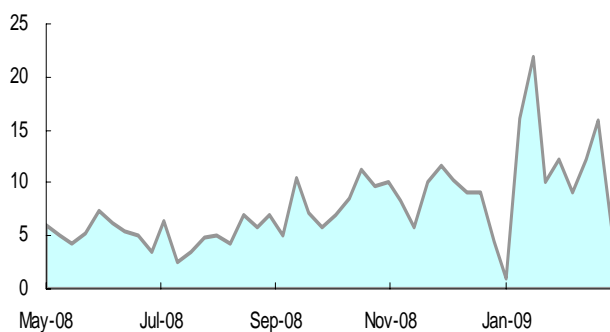
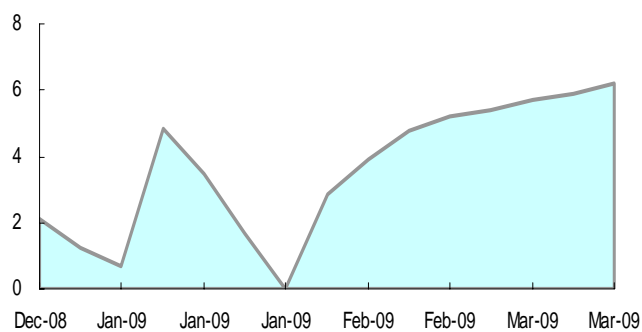


图 24: 苏州存量住宅周成交面积 (万平方米)



苏州本周一手住宅成交 55754 平方米，环比大幅下降 64.95%；存量住宅成交面积 62243 平方米，环比上升 5.82%。

珠三角（深圳，广州，东莞）

深圳

图 25: 深圳一手房周成交面积（万平方米）

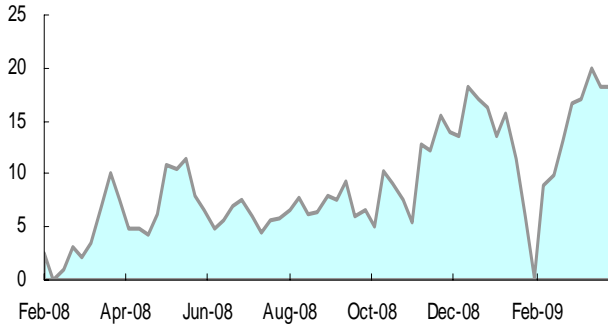
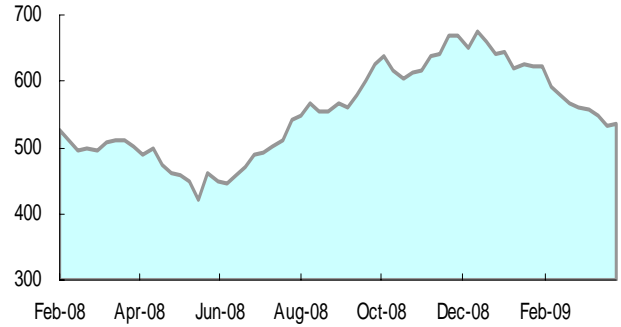


图 26: 深圳一手房可售面积（万平方米）



深圳本周一手房成交 182753 平方米，环比微升 0.21%；一手房可售面积为 5359241 平方米，环比微增。

广州

图 27: 广州住宅周成交面积（万平方米）

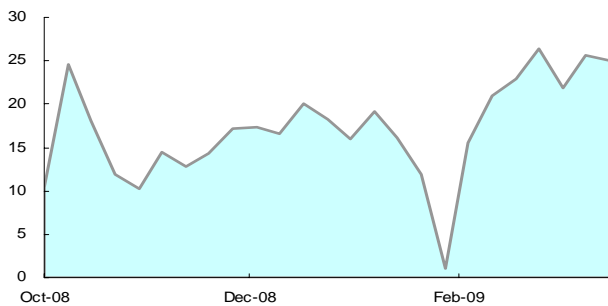
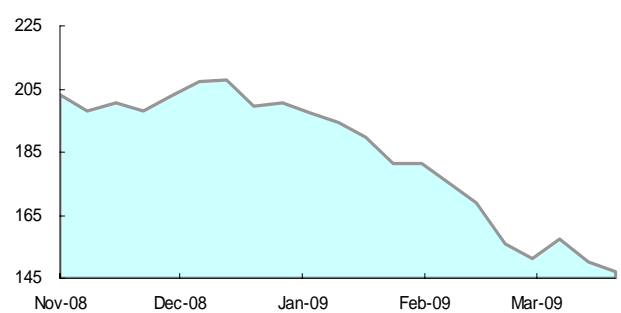


图 28: 广州住宅可售面积（万平方米）



广州本周（3.16-3.22）住宅成交面积 249780 平方米，环比下降 2.29%；可售住宅 1469097 平方米，环比下降 2.15%。

东莞

图 29: 东莞住宅周成交面积（万平方米）

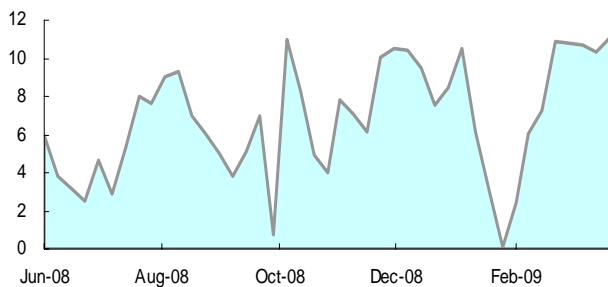
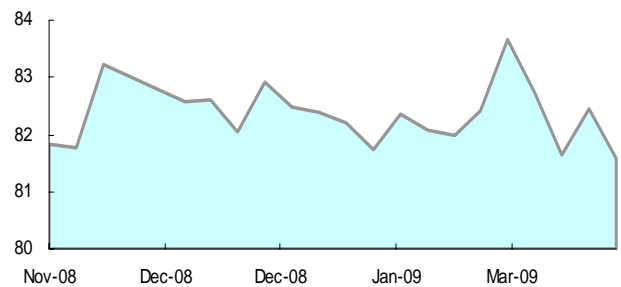


图 30: 东莞住宅可售套数（千套）



东莞本周住宅成交 110996 平方米，环比上升 7.48%；东莞住宅可售 81596 套，环比下降 1.03%。

其他地区（重庆，昆明，成都，长沙，郑州，福州，厦门，南昌，温州，合肥，海口，长春，武汉，西安）

重庆

图 31: 重庆周成交面积（万平米）

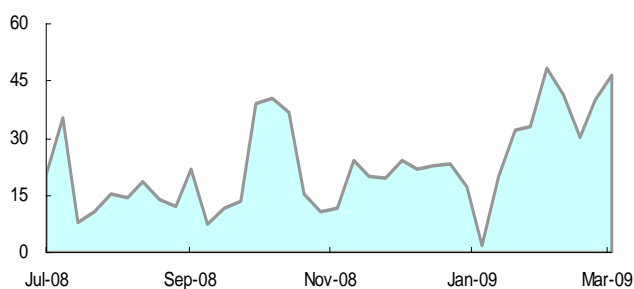
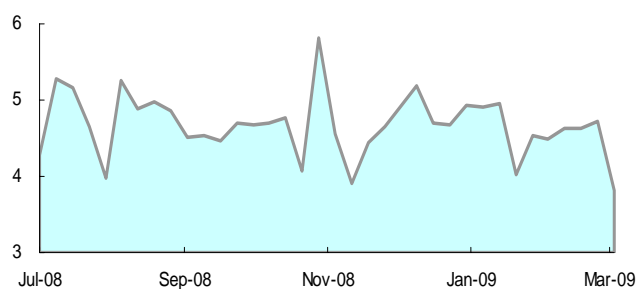


图 32: 重庆周成交均价（千元/平米）



重庆本周成交 466668 平米，环比上升 16.96%；本周成交均价为 3804 元/平米，环比下跌 19.41%。

昆明

图 33: 昆明住宅周成交面积（万平米）

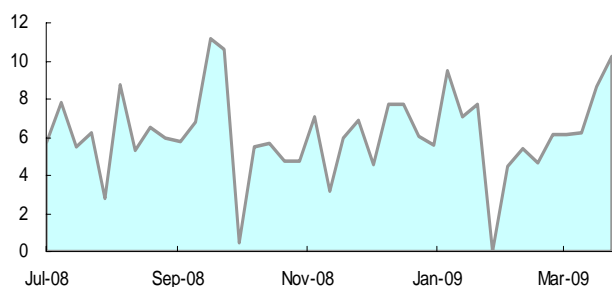
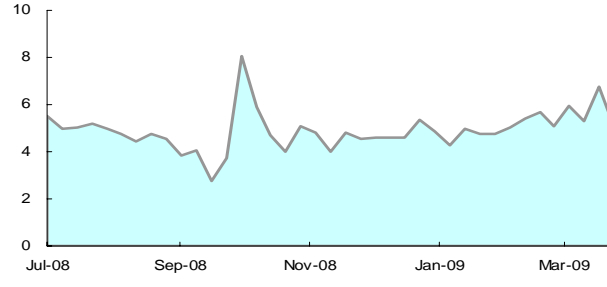


图 34: 昆明住宅周成交均价（千元/平米）



昆明本周住宅成交 102255 平米，环比上升 18.13%；成交均价为 5004 元/平米，环比下跌 26.08%。

成都

图 35: 成都商品房周成交面积（万平米）

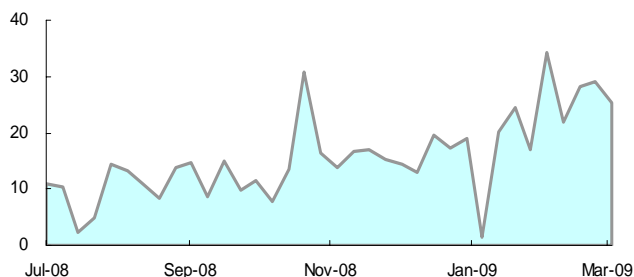
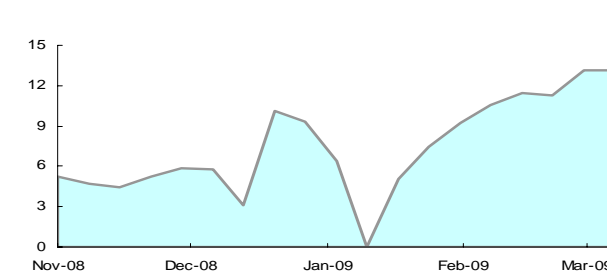


图 36: 成都二手房成交套数（百套）



成都本周商品房成交 252078 平米，环比下降 13.13%；二手房成交 1312 套，比上周多成交 1 套。

长沙

图 37: 长沙一手房周销售面积 (万平方米)

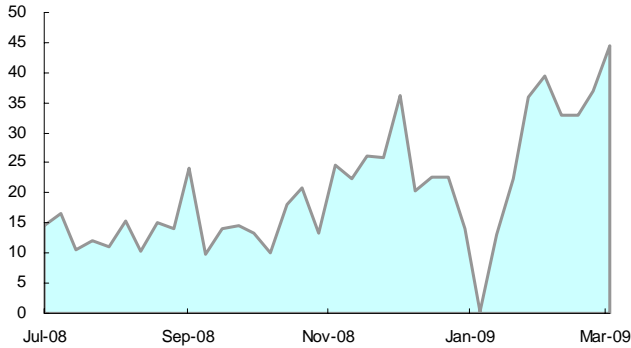
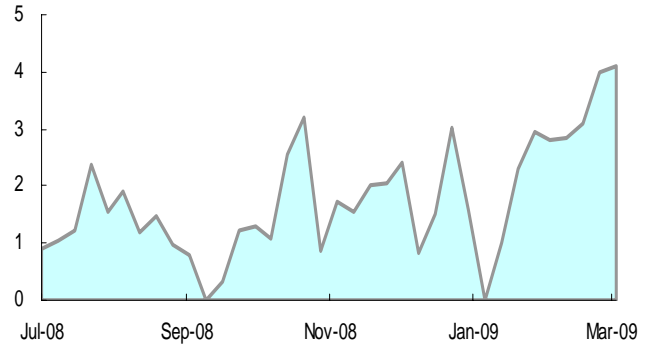


图 38: 长沙二手房周销售面积 (万平方米)



长沙本周一手房销售面积 445807 平米，环比大幅上升 20.41%；二手房销售 41108 平米，环比上升 3.16%。

郑州

图 39: 郑州商品住宅周成交套数 (百套)

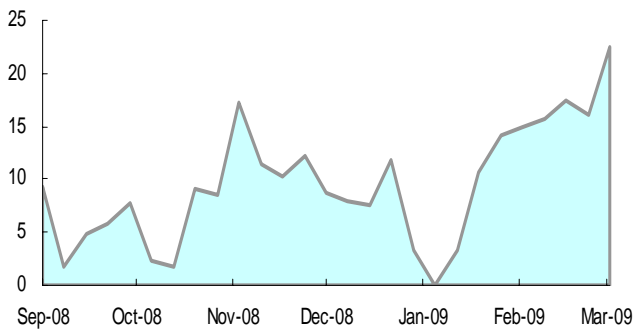
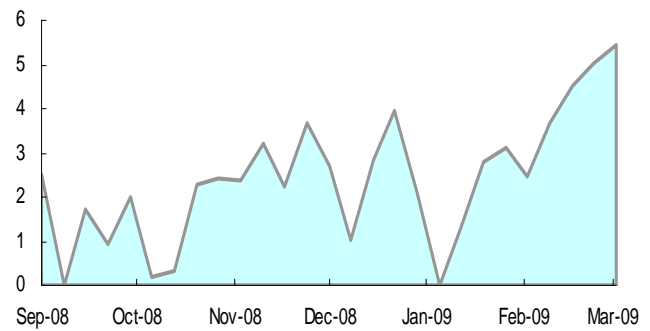


图 40: 郑州二手房周成交套数 (百套)



郑州本周统计了 5 天的数据，其中商品住宅日成交 321 套（上周 288 套），二手房日成交 78 套（上周 72 套）。

福州

图 41: 福州住宅周成交面积 (万平方米)

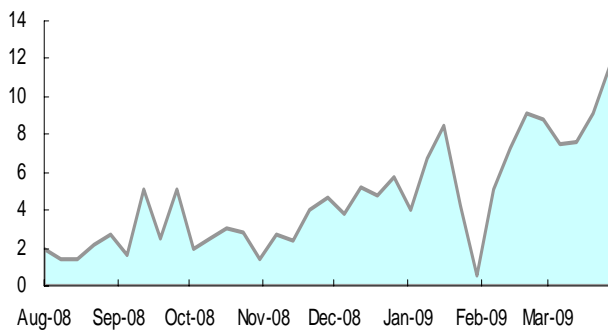
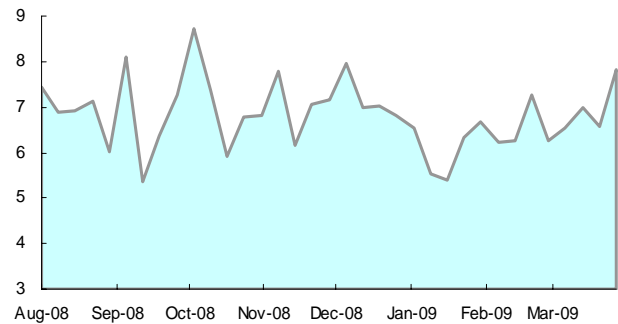


图 42: 福州住宅周成交均价 (千元/平方米)



福州本周住宅成交 116059 平米，环比大幅上升 27.5%；住宅成交均价是 7807 元/平米，环比上涨 18.73%。

厦门

图 43: 厦门住宅周成交面积 (万平方米)

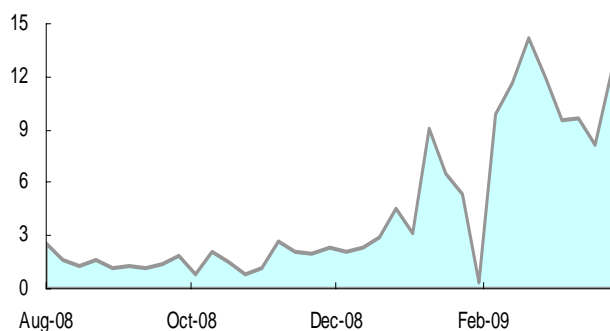
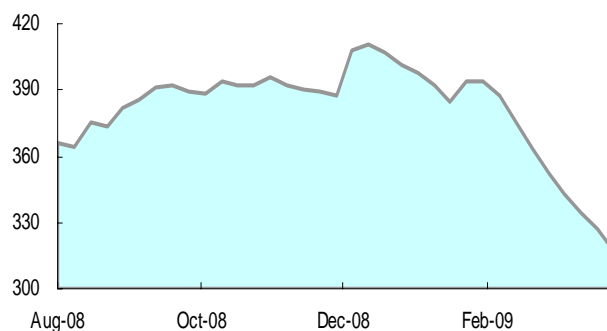


图 44: 厦门可售住宅面积 (万平方米)



厦门本周住宅成交 123827 平方米，环比大幅上升 52.51%；可售住宅 3165372 平方米，环比下降 3.32%。

南昌

图 45: 南昌一手房周成交面积 (万平方米)

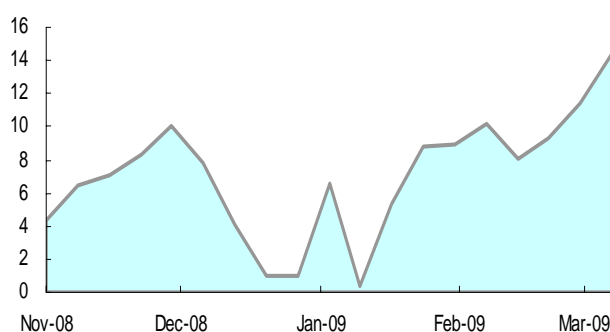
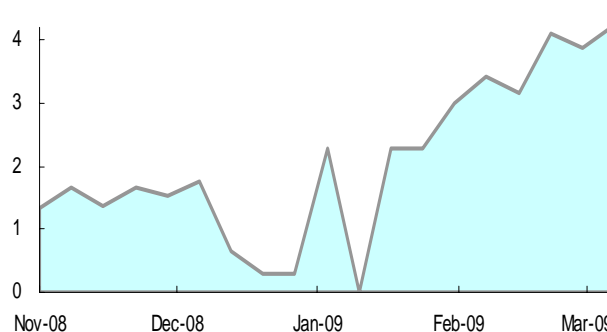


图 46: 南昌二手房周成交面积 (万平方米)



南昌本周一手房成交 143771 平方米，环比大幅上升 26.02%；二手房成交 42438 平方米，环比上升 9.57%。

温州

图 47: 温州住宅周成交面积 (万平方米)

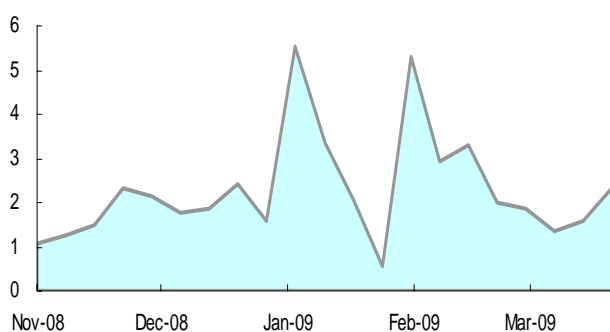
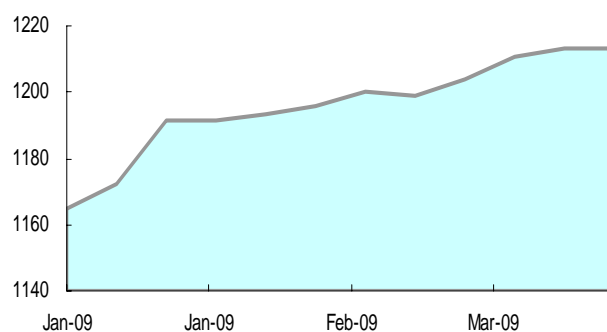


图 48: 温州房源总量面积 (万平方米)



温州本周住宅成交 23437 平方米，环比大幅上升 46.15%；房源总量 12134749 平方米。

合肥

图 49: 合肥住宅周成交面积 (万平方米)

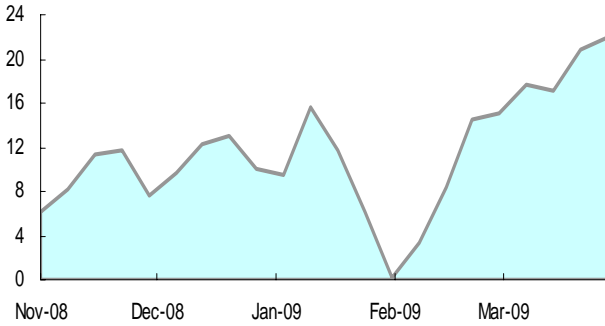
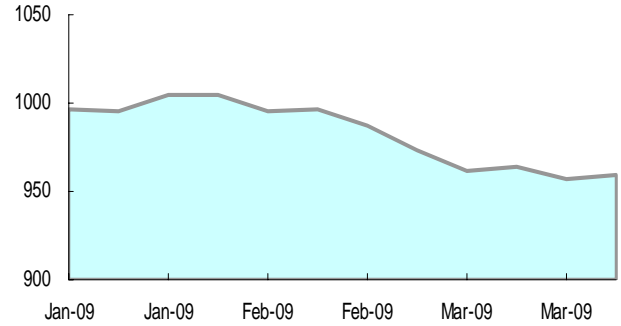


图 50: 合肥住宅可售面积 (万平方米)



合肥本周住宅成交 2196 套，环比上升 4.97%；住宅可售 959 万平方米，环比微增。

海口

图 51: 海口住宅周成交面积 (万平方米)

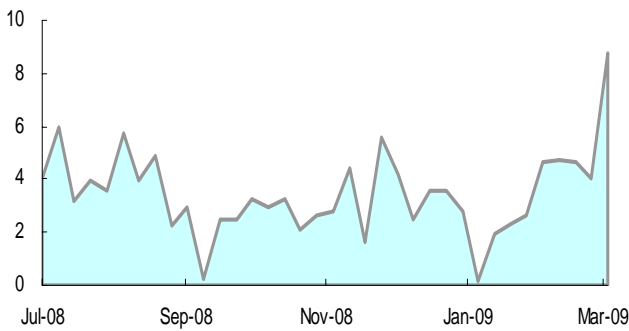
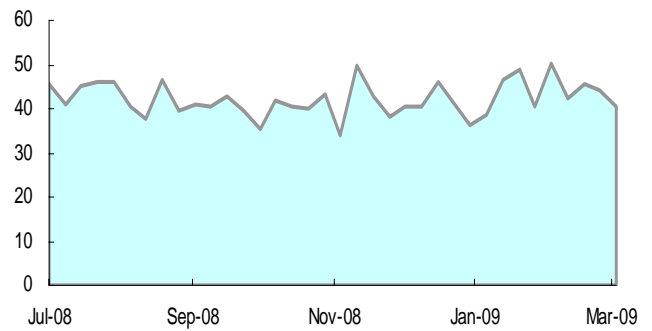


图 52: 海口住宅均价 (百元/平方米)



海口本周住宅成交 87412 平方米，环比大幅上升 116.35%；住宅成交均价 4027 元/平方米，环比下降 9.31%。

长春

图 53: 长春一手住宅周成交面积 (万平方米)

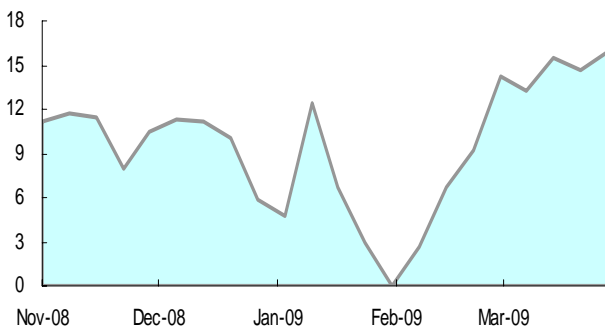
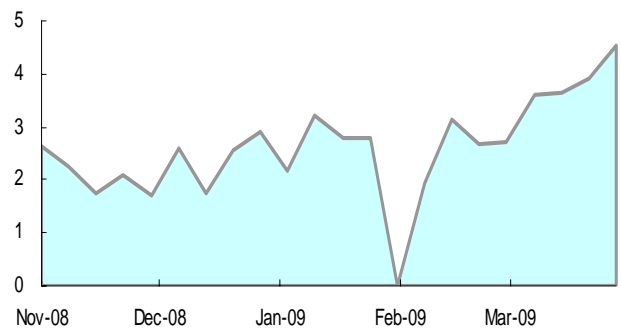


图 54: 长春二手住宅周成交面积 (万平方米)



长春本周一手住宅成交 159527 平方米，环比上升 9.16%；二手住宅成交 45291 平方米，环比上升 15.58%。

武汉

图 55: 武汉商品房周成交面积 (万平方米)

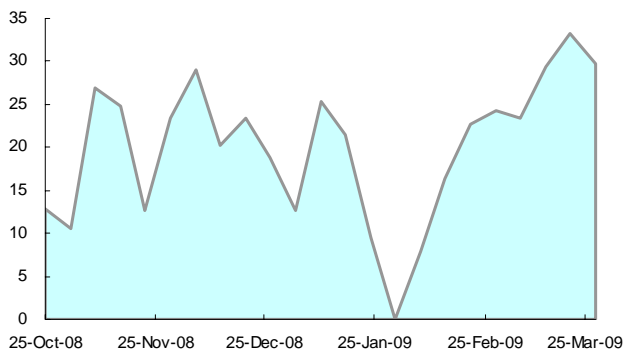
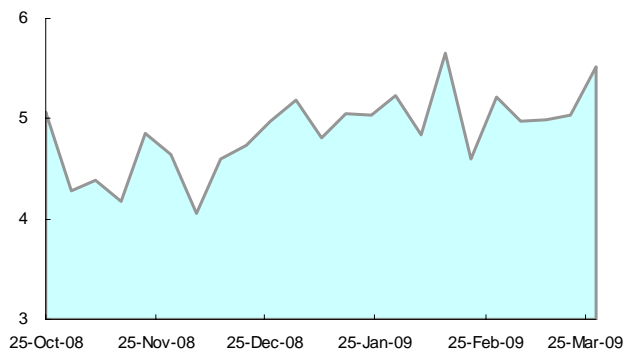


图 56: 武汉商品房周成交均价 (千元/平米)



武汉本周商品房周成交 297239 平方米，环比下降 10.55%；周成交均价为 5516 元/平米，环比上升 9.49%。

西安

图 57: 西安周销售面积 (万平方米)

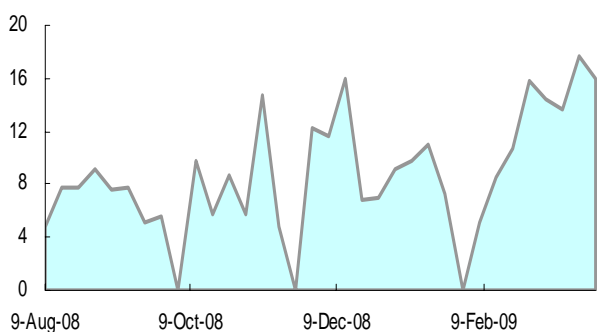
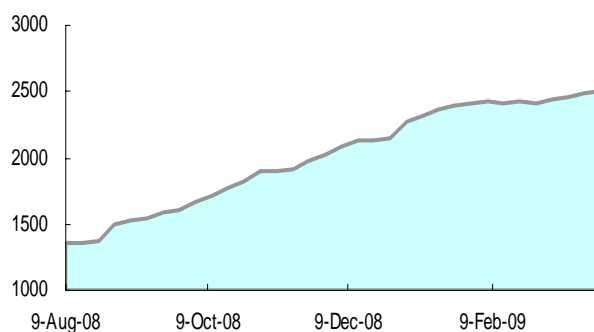


图 58: 西安可售总面积 (万平方米)



西安本周销售商品房 159685 平方米，环比下降 9.39%；可售总面积为 24980259 平方米，环比增长 0.16%。

分析师介绍

苏雪晶，天津财经大学国际金融专业毕业，从事房地产行业研究，具有房地产企业管理经验。

对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

姓名	分工	电话		E-mail
伍朝晖	副主管	(8621) 33130735	13564079561	wuzh@cjsc.com.cn
甘露	华东区客户经理	(8621) 63296362	13701696936	ganlu@cjsc.com.cn
张晓君	华南区客户经理	(8621) 33130737	13501701386	zhangxj@cjsc.com.cn
杨忠	华南区客户经理	(8621) 33130737	13916835319	yangzhong@cjsc.com.cn
李靖	华北区客户经理	(8621) 63299572	13761448844	lijing2@cjsc.com.cn
吕洁	销售经理	(8621) 33130450	13564863429	lvjie@cjsc.com.cn

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沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 看好： 相对表现优于市场 中性： 相对表现与市场持平 看淡： 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沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 推荐： 相对大盘涨幅大于 10% 谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5% ~ 10% 之间 中性： 相对大盘涨幅在 -5% ~ 5% 之间 减持： 相对大盘涨幅小于 -5% 无投资评级： 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

重要声明

长江证券系列报告的信息均来源于公开资料，本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。本公司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，不代表对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。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。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的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者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。
