

3 月“井喷”行情恐难持续

——2009 年 4 月份房地产行业月报

房地产行业

评级：推荐（维持）

跟踪报告

2008 年 4 月 9 日 星期四

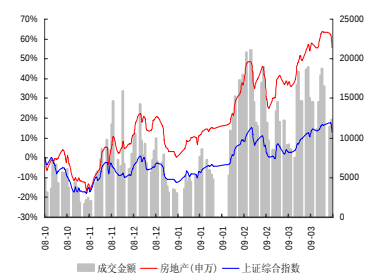
桂长元
021-50586660-8623
gcy@longone.com.cn
房地产行业

联系人：顾颖
021-50586660-8638
dhresearch@longone.com.cn

市场表现

	绝对涨幅 (%)	相对涨幅 (%)
1 个月	14.18	3.39
3 个月	55.95	12.37
6 个月	65.3	11.55

行业近 6 个月相对上证综指表现



相关报告:

1. 《2008 年 7 月份房地产行业月报》
2008/7/30
2. 《2008 年 8 月份房地产行业月报》
2008/8/29
3. 《2008 年 9 月份房地产行业月报》
2008/9/18
4. 《2008 年 10 月份房地产行业月报》
2008/10/29
4. 《2008 年 11 月份房地产行业月报》
2008/11/27

投资要点

- 3 月，一、二线城市交易量大幅回升，出现了爆发式的“井喷”行情。在我们所跟踪的国内 13 个城市中，成交量出现大幅回升的局面：杭州和天津环比增幅均超过 100%，分别达到 193.9%、113.7%；北京、南京、武汉、西安均超过 80%，分别为 81.5%、96.8%、86.0%、90.6%；仅苏州、厦门出现环比下降，降幅分别为 21.3%、19.7%，因环比基数较高，3 月成交量其实仍维持高位。
- 由于成交放量，各一、二线城市房价普遍开始止跌回稳。3 月，由于交易量大幅回升，除个别城市以外，各一、二线城市房价开始扭转颓势止跌回稳：厦门成交均价出现剧烈反弹，环比涨幅高达 21.9%；长沙、西安、昆明房价环比涨幅均超过 5%，分别达到 5.6%、5.9%、5.5%；只有杭州与天津出现下跌，跌幅分别为 16.8%、2.2%，原因是这两个城市 08 年房价调整太小。
- 所跟踪的上市公司中，商品房销售均出现较大幅度回升。在我们所跟踪的房地产上市公司中，3 月份销售均取得不俗的业绩：保利地产、万科销售面积均出现较大幅度的环比增幅，分别达到 80.5%、39.8%；销售均价则涨跌互现，保利环比下跌 15.2%，而万科环比上涨 13.0%。
- 房地产库存同比增幅呈回落态势，开发商开始加大推盘力度。3 月，由于房地产市场的“井喷”行情，北京等城市商品房库存量环比增幅出现大幅回落；与此同时，开发商也开始加大推盘力度，上海推盘量环比增幅将近达到 100%。
- 若没有投资性需求的参与，3 月“井喷”行情将难以持续。根据我们近期对各地市场的调研结果，目前市场的购房需求基本属于改善性、自住型等刚性需求，是经历 08 年低潮后的一次释放，这一波以刚需为主的市场需求很难带动市场持续上扬。我们认为，若没有投资性需求的参与，3 月“井喷”行情在未来将难以持续，但 09 年强于 08 年却几无悬念，故维持行业“推荐”的投资评级。

目 录

1.	环渤海湾地区	1
1.1	北京：成交量超 07、08 年水平	1
1.2	天津：价格下跌、成交量大幅增长	1
2.	长三角区域	2
2.1	上海：成交量持续回升	2
2.2	杭州：价跌量升	2
2.3	南京：成交量连续创下近四年来最高水平	2
2.4	苏州：价升量跌	3
3.	珠三角区域	3
3.1	深圳：一手房成交大幅回升	3
4.	其他地区	4
4.1	成都：成交环比增幅趋缓	4
4.2	武汉：价稳量升	4
4.3	长沙：销量大幅回升	5
4.4	西安：成交出现剧烈反弹	5
4.5	昆明：量价齐升	6
4.6	厦门：价升量跌	6
5.	重点公司动态	7
5.1	万科（000002）	7
5.2	保利地产（600048）	7

图 表 目 录

图 1: 北京住宅签约套数 (单位: 套)	1
图 2: 北京住宅可售套数 (单位: 套)	1
图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)	1
图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平方米)	1
图 5: 上海商品房预售套数 (单位: 套)	2
图 6: 上海新开盘套数 (单位: 套)	2
图 7: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)	2
图 8: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平方米)	2
图 9: 南京住宅成交套数 (单位: 套)	3
图 10: 南京住宅成交面积 (单位: 平方米)	3
图 11: 苏州住宅成交套数 (单位: 套)	3
图 12: 苏州住宅成交均价 (单位: 元/平方米)	3
图 13: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)	4
图 14: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平方米)	4
图 15: 成都商品房成交套数 (单位: 套)	4
图 16: 成都商品房成交面积 (单位: 平方米)	4
图 17: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)	5
图 18: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平方米)	5
图 19: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)	5
图 20: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平方米)	5
图 21: 西安商品房销售套数 (单位: 套)	6
图 22: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平方米)	6
图 23: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	6
图 24: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平方米)	6
图 25: 厦门商品房销售套数 (单位: 套)	7
图 26: 厦门商品房销售均价 (单位: 元/平方米)	7
图 27: 万科月度销售面积 (单位: 万平方米)	7
图 28: 万科月度销售均价 (单位: 元/平方米)	7
图 29: 保利地产月度销售面积 (单位: 万平方米)	8
图 30: 保利地产月度销售均价 (单位: 元/平方米)	8

1. 环渤海湾地区

1.1 北京：成交量超 07、08 年水平

3 月，北京新建商品住宅（包括期房、现房）网上签约量出现爆发式井喷行情，成交量超过 07、08 年水平，共签约 15,034 套，同比增长 94.2%，环比增长 81.5%。截至 3 月底，北京新建商品住宅可售量为 4,223,087 套，同比增长 42.6%，环比增长 6.1%，同比增幅呈持续回落态势。

图 1：北京住宅签约套数（单位：套）

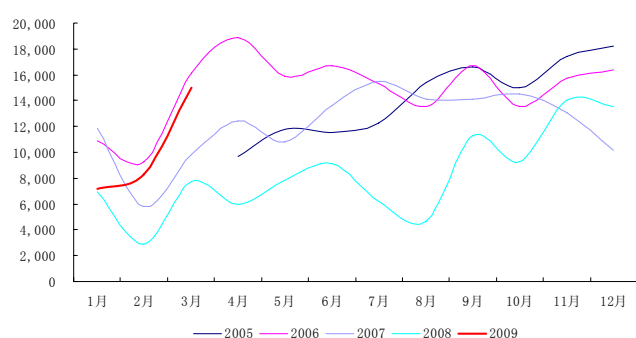
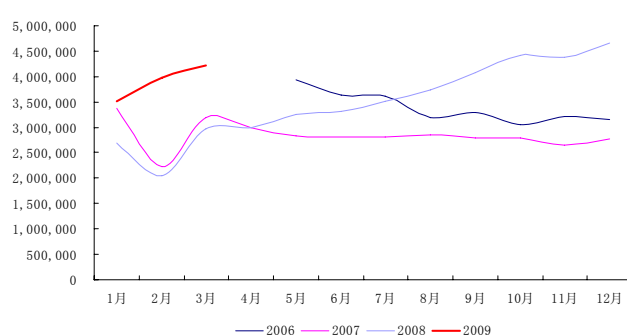


图 2：北京住宅可售套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：价格下跌、成交量大幅增长

3 月，天津新建商品住宅成交量同样异常火爆，成交量甚至比 08 年同期的 2 倍还多，共成交 11,777 套，同比增长 134.7%，环比增长 113.7%。与此同时，天津商品住宅成交均价持续下滑，已经降为 6,565 元/平方米，同比下跌 6.5%，环比下跌 2.2%。

图 3：天津住宅成交套数（单位：套）

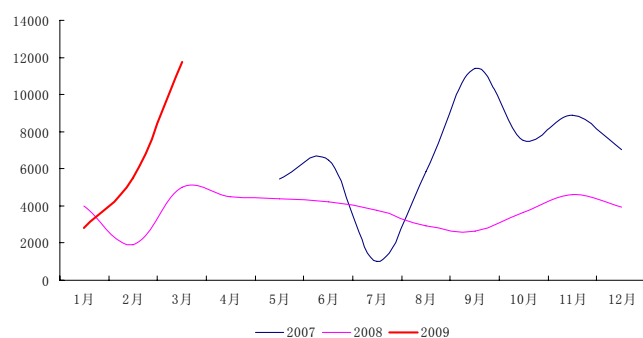
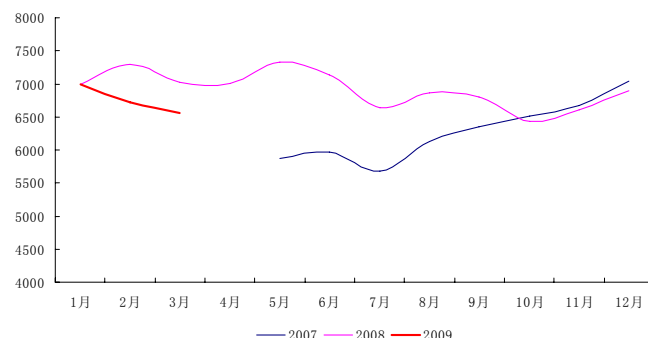


图 4：天津住宅成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2. 长三角区域

2.1 上海：成交量持续回升

3月，上海商品房销售情况良好，成交量持续攀升，已创近三年来新高，共销售22,731套，同比增长20.8%，环比增长78.6%。销售行情的超预期反弹促使开发商加大推盘力度，3月上海新开盘套数大幅增加，达到14,980套，同比增长11.4%，环比增长99.3%。

图 5：上海商品房预售套数（单位：套）

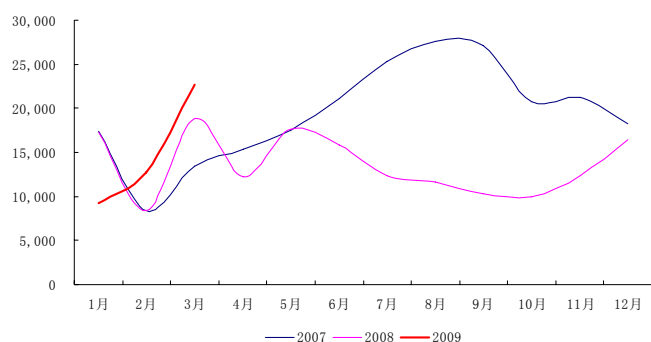
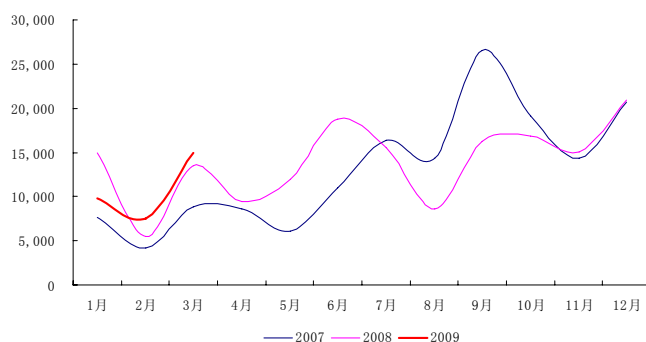


图 6：上海新开盘套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.2 杭州：价跌量升

3月，杭州商品房成交量出现大幅增长，远超前三年同期水平，共成交4,767套，同比增长130.0%，环比增长193.9%。杭州商品房成交量的回升与价格大幅下调密切相关，3月商品住宅成交均价11,294元/平方米，同比下跌幅度达到21.7%，环比下跌16.8%。

图 7：杭州商品房成交套数（单位：套）

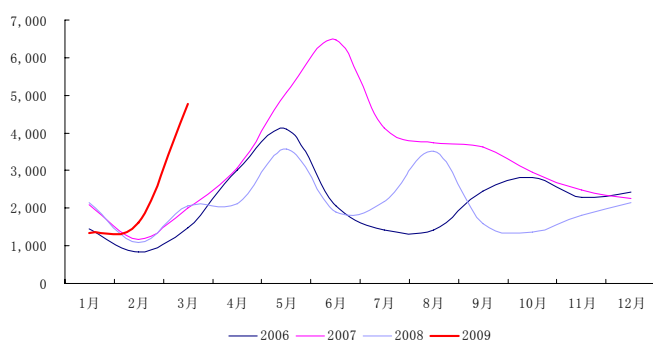
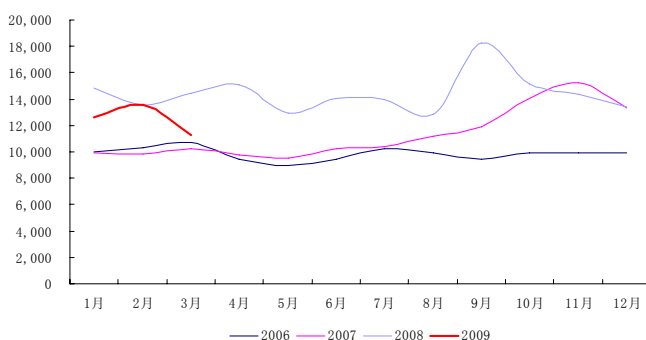


图 8：杭州商品房成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

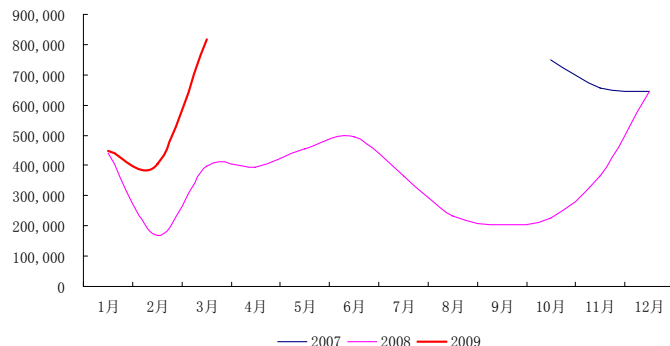
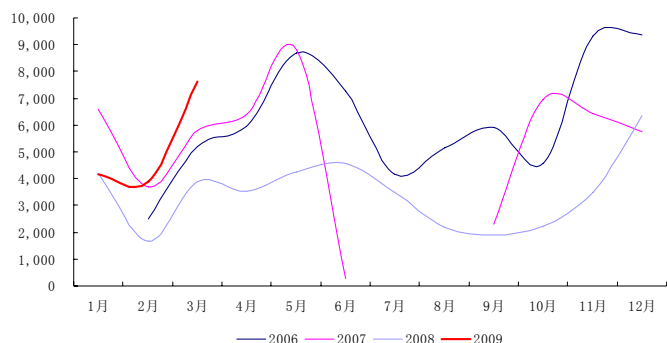
2.3 南京：成交量连续创下近四年来最高水平

3月，南京住宅成交量持续大幅回升，再次创近四年最高水平，达到7,636套，

同比增长 96.3%，环比增长 96.8%；住宅成交面积 81.8 万平方米，同比增长 106.5%，环比增幅 101.4%。

图 9：南京住宅成交套数（单位：套）

图 10：南京住宅成交面积（单位：平米）



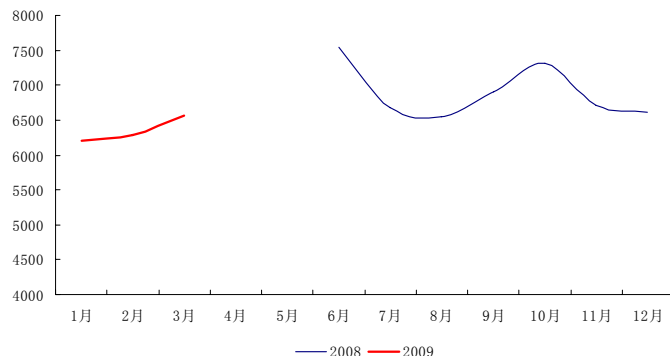
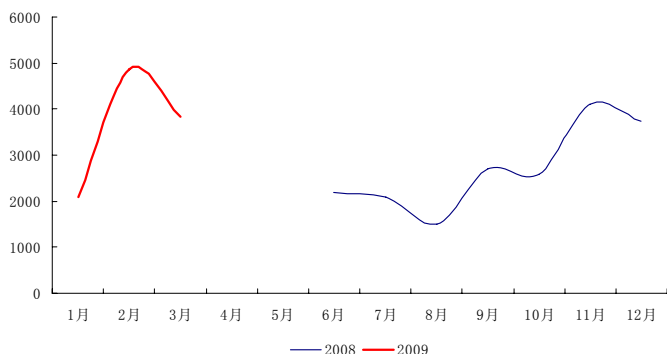
数据来源：WIND、东海证券研究所

2.4 苏州：价升量跌

3 月，苏州住宅成交冲高回落，共成交 3,826 套，而 2 月成交曾达到 4,861 套，环比下降 21.3%。与此同时，住宅成交均价持续回升，为 6,563 元/平米，环比增长 4.4%。

图 11：苏州住宅成交套数（单位：套）

图 12：苏州住宅成交均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3. 珠三角区域

3.1 深圳：一手房成交大幅回升

3 月，深圳一手房成交量持续出现大幅回升，甚至远超 07、08 年同期之和，达到 8,509 套，同比增长 173.0%，环比增长 61.3%。深圳一手房成交均价已经基本恢复到 07 年同期水平，为 11,099 元/平米，同比下跌 12.7%，环比微涨 1.0%。07 年 8 月，深圳一手房成交均价达到历史最高水平，为 19,084 元/平米，09 年 3 月成交均价与之相比已经下跌 41.8%。根据现场楼盘调研观察，我们认为，深圳房价已调整至合理水平，其交易回升具有可持续性。

图 13: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)

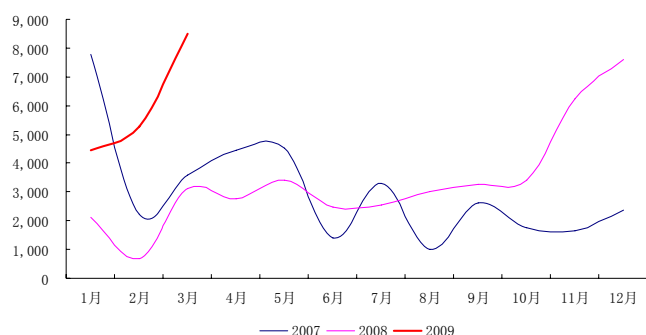
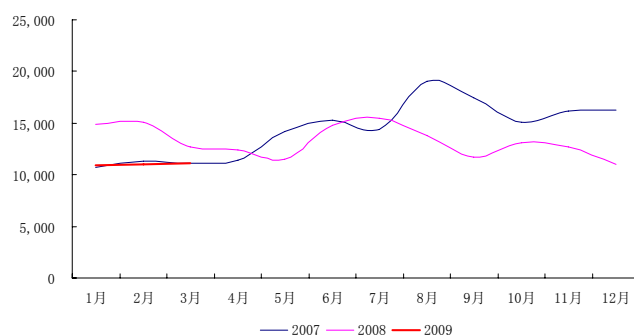


图 14: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 其他地区

4.1 成都: 成交环比增幅趋缓

3月,成都商品房成交继续走高,但环比增幅趋缓,为12,621套,同比增长168.1%,环比增长12.6%;商品房成交面积108.9万平方米,同比增长172.2%,环比增长9.8%。

图 15: 成都商品房成交套数 (单位: 套)

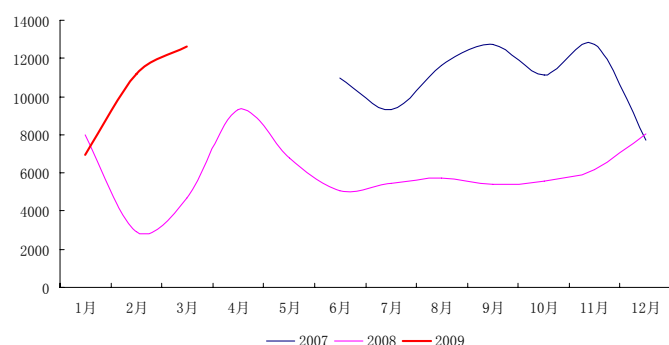
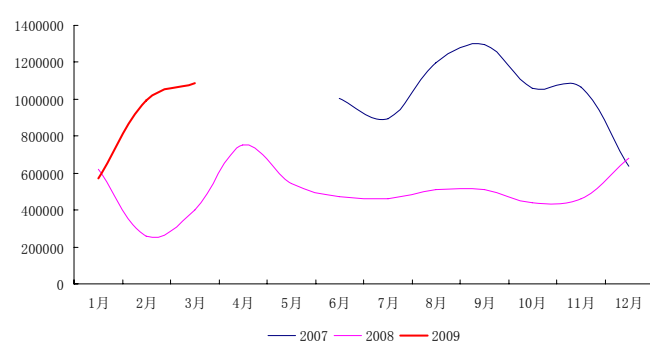


图 16: 成都商品房成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 武汉: 价稳量升

3月,武汉商品房成交出现大幅回升,仅低于07年7月水平,共成交12,072套,同比增长155.2%,环比增长86.0%。武汉商品房成交均价仍维持在08年高位,为5,159元/平米,同比微涨2.5%,环比上涨3.3%。

图 17: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

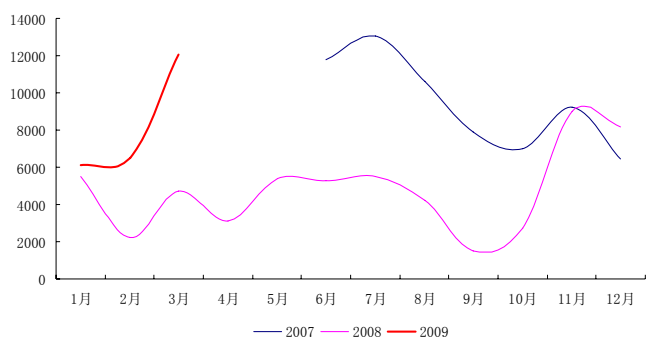
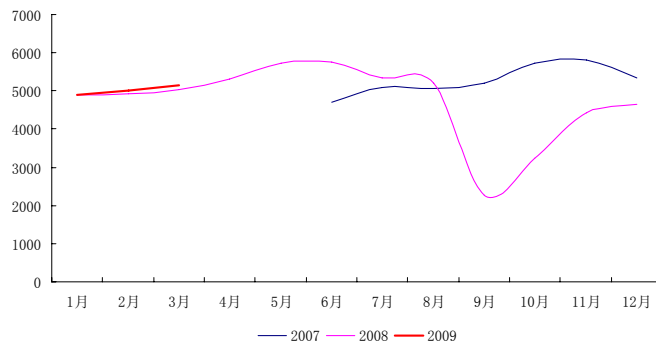


图 18: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 长沙: 销量大幅回升

3 月, 长沙商品住宅成交也出现大幅回升, 已经创下 08 年以来的最高水平, 为 14,873 套, 同比增长 151.0%, 环比增长 44.2%。长沙商品住宅成交均价基本维持在 08 年的水平, 为 3,710 元/平米, 同比上涨 12.2%, 环比上涨 5.6%。

图 19: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)

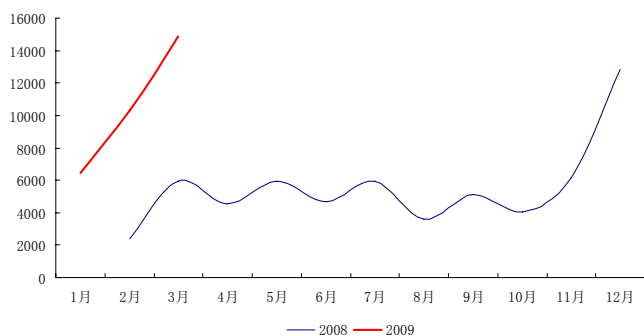
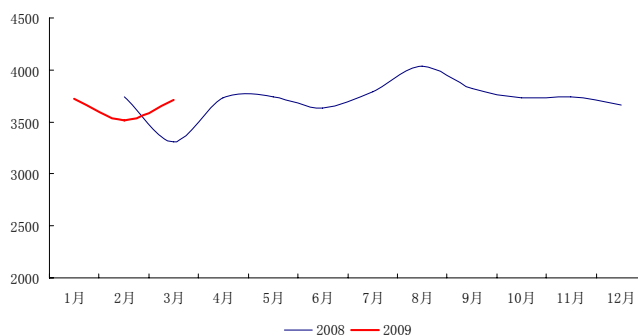


图 20: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.4 西安: 成交出现剧烈反弹

3 月, 西安商品房成交出现剧烈反弹, 达到 6,979 套, 同比增长 143.0%, 环比增长 90.6%。西安商品房成交均价与 08 年同期基本持平, 为 4,828 元/平米, 同比微涨 0.3%, 环比上涨 5.9%。

图 21: 西安商品房销售套数 (单位: 套)

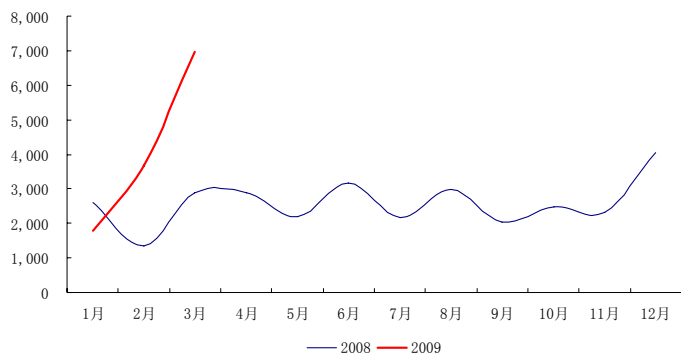
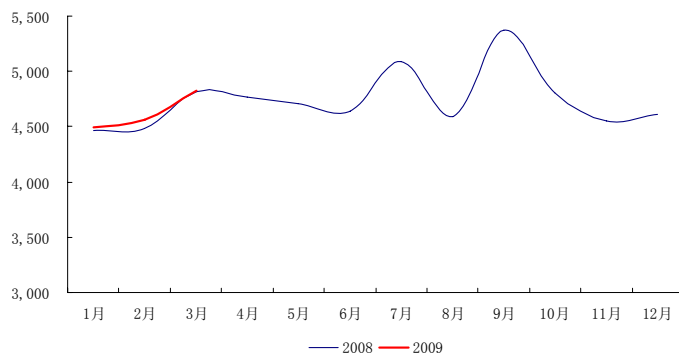


图 22: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.5 昆明: 量价齐升

3月, 昆明商品房成交出现较大幅度回升, 达到 3,119 套, 环比增长 38.6%; 商品房成交均价有所反弹, 为 5,649 元/平米, 环比上涨 5.5%。

图 23: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

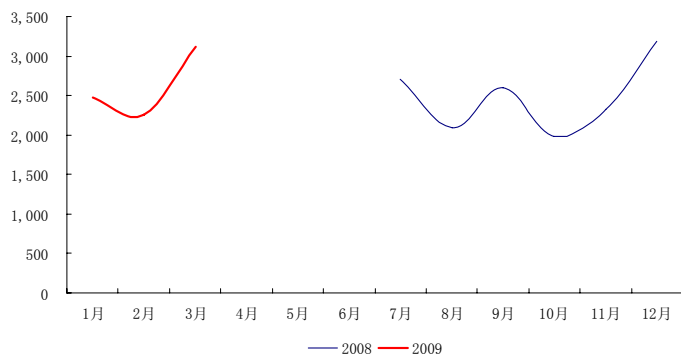
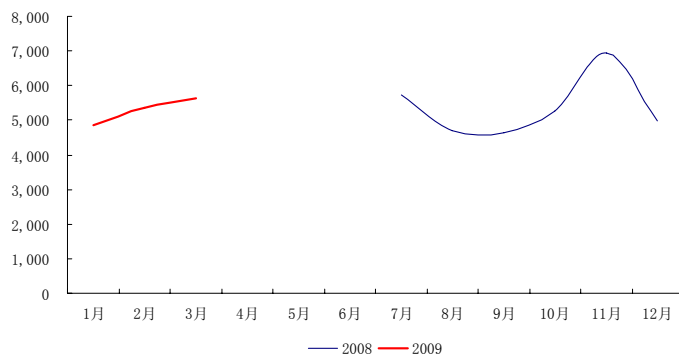


图 24: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.6 厦门: 价升量跌

3月, 厦门商品房成交出现回落, 为 3,334 套, 同比增长 420.9%, 环比下降 19.7%; 商品房成交均价有所反弹, 为 7,534 元/平米, 同比下跌 34.6%, 环比上涨 21.9%。

图 25: 厦门商品房销售套数 (单位: 套)

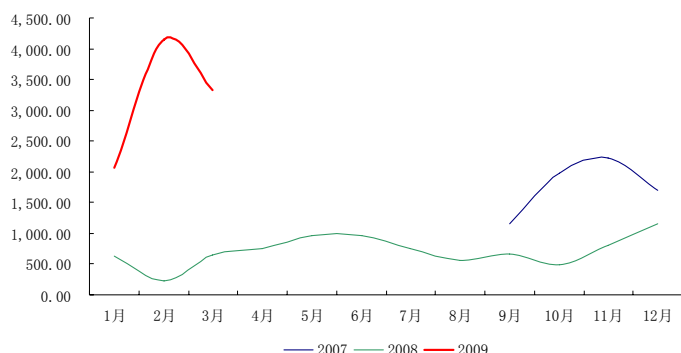
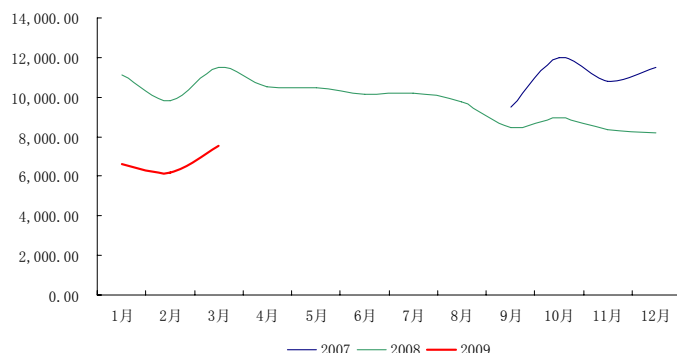


图 26: 厦门商品房销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

5. 重点公司动态

5.1 万科 (000002)

2009 年 3 月份, 公司商品房销售持续增长, 实现销售面积 72.2 万平方米, 同比增长 0.5%, 环比增长 39.8%; 实现销售金额 61.4 亿元, 同比下降 8.0%, 环比增长 57.8%; 销售均价出现较大幅度回升, 为 8504 元/平方米, 同比下跌 8.5%, 环比上涨 13.0%。

2009 年一季度, 公司累计销售面积 152.5 万平方米, 销售金额 122.2 亿元, 销售均价 8013 元/平方米, 同比分别增长 33.2%、21.0%、-9.2%。

图 27: 万科月度销售面积 (单位: 万平方米)

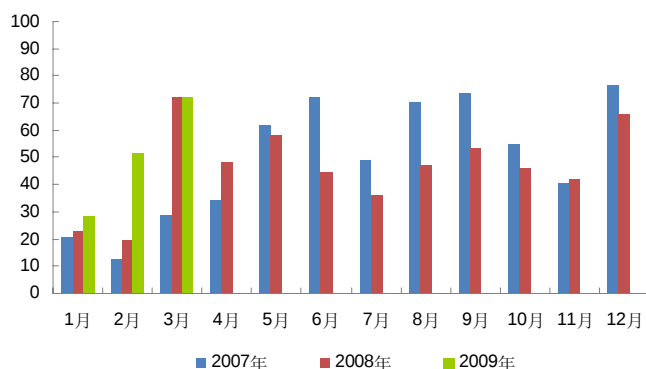
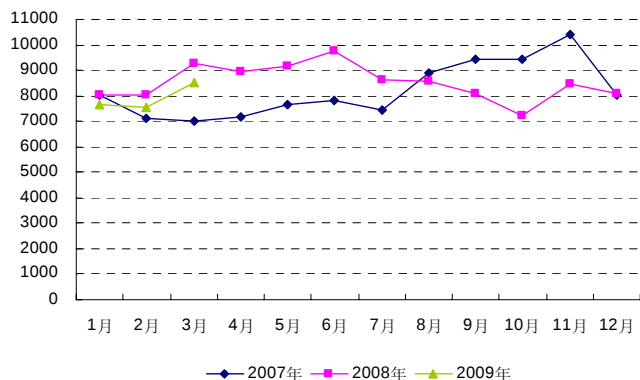


图 28: 万科月度销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: 公司公告、东海证券研究所

5.2 保利地产 (600048)

2009 年 3 月份, 公司商品房销售出现大幅增长, 共实现签约面积 37.30 万平方米, 同比增长 218.5%, 环比增长 80.5%; 实现签约金额 30.90 亿元, 同比增长 202.3%, 环比增长 53.0%; 销售均价回调, 为 8284 元/平方米, 同比下跌 5.1%, 环比下跌 15.2%。

2009 年一季度，公司实现签约面积 76.33 万平方米，同比增长 132.89%；实现签约金额 64.84 亿元，同比增长 196.71%；销售均价 8495 元/平米，同比上涨 18.0%。

图 29：保利地产月度销售面积（单位：万平米）

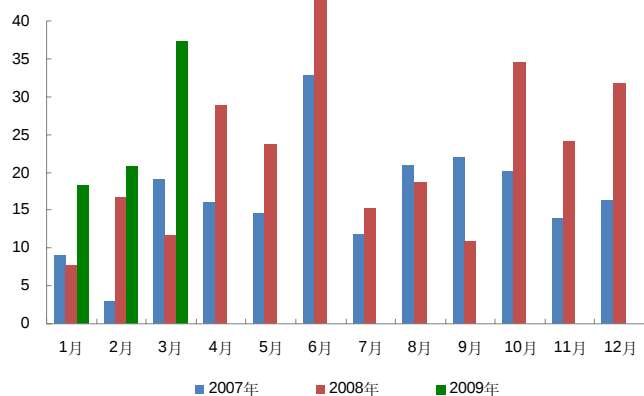
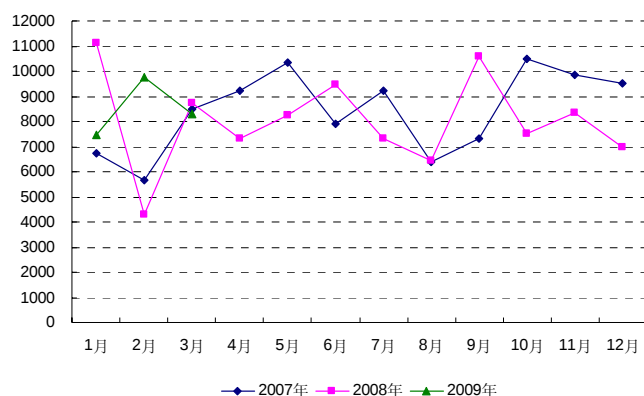


图 30：保利地产月度销售均价（单位：元/平米）



数据来源：公司公告、东海证券研究所

附注:

分析师简介及跟踪范围:

桂长元: 经济学硕士, 房地产行业 3 年相关从业经历。2006 年 7 月毕业于中国人民大学, 2007 年 12 月起就职于东海证券研究所, 从事房地产行业研究。

重点跟踪公司: 万科、保利地产、金地集团、招商地产、华发股份、滨江集团、海泰发展、中江地产等

一、行业评级

推荐	Attractive:	预期未来 6 个月行业指数将跑赢沪深 300 指数
中性	In-Line:	预期未来 6 个月行业指数与沪深 300 指数持平
回避	Cautious:	预期未来 6 个月行业指数将跑输沪深 300 指数

二、股票评级

买入	Buy:	预期未来 6 个月股价涨幅 $\geq 20\%$
增持	Outperform:	预期未来 6 个月股价涨幅为 $10\% - 20\%$
中性	Neutral:	预期未来 6 个月股价涨幅为 $-10\% - +10\%$
减持	Sell:	预期未来 6 个月股价跌幅 $> 10\%$

三、免责声明

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研获取的资料, 但本公司及其研究人员对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告反映研究人员个人的不同设想、见解、分析方法及判断。本报告所载观点并不代表东海证券有限责任公司, 或任何其附属或联营公司的立场, 且报告中的观点和陈述仅反映研究员个人撰写及出具本报告期间当时的分析和判断, 本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间和其他因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致, 敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。本报告中的观点和陈述不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。

本报告旨在发给本公司的特定客户及其他专业人士, 但该等特定客户及其他专业人士并不得依赖本报告取代其独立判断。在法律允许的情况下, 本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务, 本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

本报告版权归“东海证券有限责任公司”所有, 未经本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

东海证券研究所

地址: 上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 11 层

网址: <http://www.longone.com.cn>

电话: (86-21) 50586660 转 8646

传真: (86-21) 50586660 转 8611

邮编: 200122