

成交继续放量，5 月仍将维持高位

——2009 年 5 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 5 月 5 日 星期二

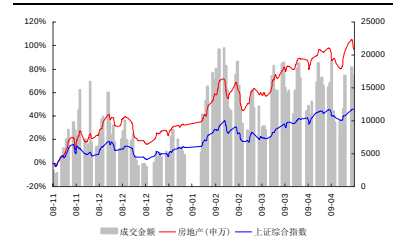
桂长元
021-50586660-8623
gcy@longone.com.cn
房地产行业

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	9.3	3.5
3 个月	48.1	25.9
6 个月	119.0	66.5

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
4. 《3 月“井喷”行情恐难持续》
2009/4/9

投资要点

- 4 月，一、二线城市商品房交易继续放量，维持在历史较高水平，“小阳春”行情仍在持续。在我们所跟踪的国内 15 个城市中，商品房成交量仍然维持高位，“小阳春”景象仍在持续：福州、厦门、武汉、深圳同比增幅均超过 200%，分别达到 331.7%、279.9%、276.9%、210.3%；杭州、深圳、长沙、南京、天津、西安同比增幅均超过 100%，分别达到 197.5%、178.4%、147.6%、140.9%、124.0%、107.3%；上海同比增幅也高达 92.3%。与此同时，一些城市成交量环比仍呈增长态势。
- 4 月，一、二线城市商品房成交均价基本企稳，环比普成结构性涨势。4 月，除少数城市以外，国内一、二线城市商品房成交均价基本企稳，畅销、低总价商品房普遍呈现上涨态势，即房价环比呈现结构性涨势：杭州、厦门、深圳成交均价环比涨幅均超过 10%，分别达到 14.7%、11.6%、11.1%；长沙、苏州、福州、天津环比涨幅分别为 5.1%、4.0%、2.6%、2.2%；只有昆明、武汉、西安环比出现下跌，跌幅分别为 7.5%、2.5%、1.6%。
- 4 月，保利地产销售量环比增长 29.8%，1-4 月销售金额已达 08 年的一半。4 月，保利地产商品房销售量继续大幅增长，共实现签约面积 48.4 万平方米，同比增长 67.8%，环比增长 29.8%；实现签约金额 40.3 亿元，同比增长 91.3%，环比增长 30.5%；销售均价略有回调，为 8329 元/平方米，同比增长 14.0%，环比增幅 0.5%。1-4 月，公司实现签约面积 124.7 万平方米，同比增长 182.2%；实现签约金额 105.2 亿元，同比增长 212.8%。
- 国务院决定降低商品住房投资项目资本金比例，这可降低行业融资门槛，缓解企业资金压力。4 月 29 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，讨论并原则通过《关于 2009 年深化经济体制改革工作的意见》，决定调整商品住房等行业的项目资本金比例。这一政策无疑可以降低行业融资门槛，促进房地产投资，同时还可以缓解企业的资金压力。
- 5 月，房地产销售仍将维持高位，我们给予行业“推荐”投资评级。尽管房地产市场仍然充满着矛盾，但成交放量却是一个不争的事实，我们认为行业企稳回暖这一基本面已经得到基本确立，5 月份市场销量仍将维持高位。我们认为，房地产上市公司的估值将由年初以来的提高 PE 逐渐上升到同时上调 EPS、PE 来实现。5 月份，我们维持行业“推荐”的投资评级。

目 录

1.	环渤海湾地区	1
1.1	北京：成交量继续大幅攀升	1
1.2	天津：价格企稳、成交量维持高位	1
2.	长三角区域	2
2.1	上海：成交量持续回升	2
2.2	杭州：量价齐升	2
2.3	南京：成交量再创新高	3
2.4	苏州：量价齐升	3
3.	泛珠三角区域	4
3.1	深圳：一手房成交均价已恢复到上年同期水平	4
3.2	东莞：交易维持高位	4
3.3	福州：量价齐升	4
3.4	厦门：价升量跌	5
4.	其他地区	5
4.1	成都：成交继续走高	5
4.2	武汉：量价均略有回落	6
4.3	长沙：成交高位回落	6
4.4	西安：成交高位回落	7
4.5	昆明：成交继续攀升	7
5.	重点公司动态	8
5.1	保利地产（600048）	8
6.	行业动态	8
5.1	国务院决定降低商品住房投资项目资本金比例	8
5.2	政策出台背景	8
5.2	政策影响	9

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: 上海住宅销售套数环间占比	2
图 8: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平方米)	2
图 9: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)	2
图 10: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平方米)	2
图 11: 南京住宅成交套数 (单位: 套)	3
图 12: 南京住宅成交面积 (单位: 平方米)	3
图 13: 苏州住宅成交套数 (单位: 套)	3
图 14: 苏州住宅成交均价 (单位: 元/平方米)	3
图 15: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)	4
图 16: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平方米)	4
图 17: 东莞住宅成交套数 (单位: 套)	4
图 18: 东莞住宅成交面积 (单位: 平方米)	4
图 19: 福州住宅销售套数 (单位: 套)	5
图 20: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平方米)	5
图 21: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)	5
图 22: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平方米)	5
图 23: 成都商品房成交套数 (单位: 套)	5
图 24: 成都商品房成交面积 (单位: 平方米)	5
图 25: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)	6
图 26: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平方米)	6
图 27: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)	6
图 28: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平方米)	6
图 29: 西安商品房销售套数 (单位: 套)	7
图 30: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平方米)	7
图 31: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	7
图 32: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平方米)	7
图 33: 保利地产月度销售面积 (单位: 万平方米)	8
图 34: 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：成交量继续大幅攀升

4月，北京新建商品住宅（包括期房、现房）行情火爆，网上签约量继续大幅攀升，成交量接近06年的交易水平，共签约18,533套，同比增长210.3%，环比增长23.3%。由于销售畅旺，北京住宅市场库存量出现大幅下降。截至4月底，新建商品住宅可售量为3,854,907套，同比增长28.7%，环比下降8.7%。

图 1：北京住宅签约套数（单位：套）

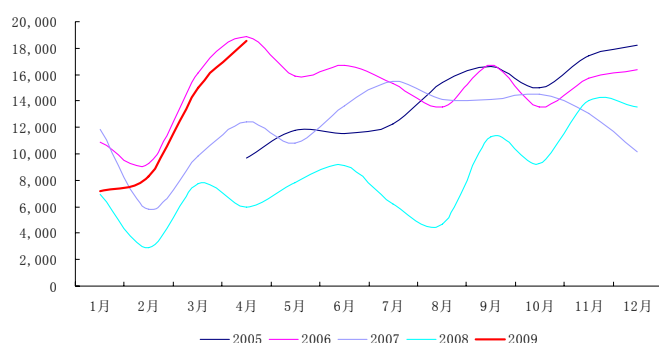
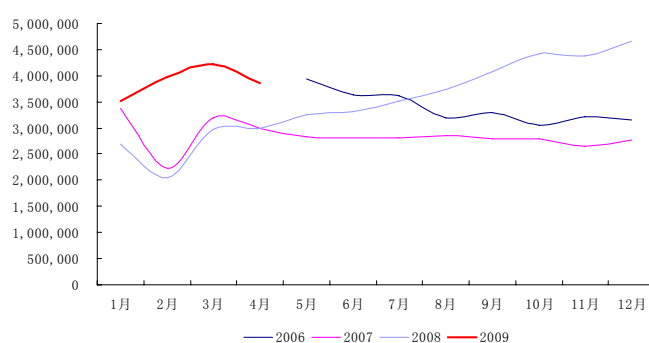


图 2：北京住宅可售套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：价格企稳、成交量维持高位

4月，天津新建商品住宅成交量依然维持高位，但较上月井喷式交易量出现了回落，共成交10,086套，同比增长124.0%，环比下降14.4%。与此同时，4月天津商品住宅成交均价开始企稳并略有反弹，为6,708元/平方米，同比下跌4.3%，较3月份有所收窄，环比上涨2.2%。

图 3：天津住宅成交套数（单位：套）

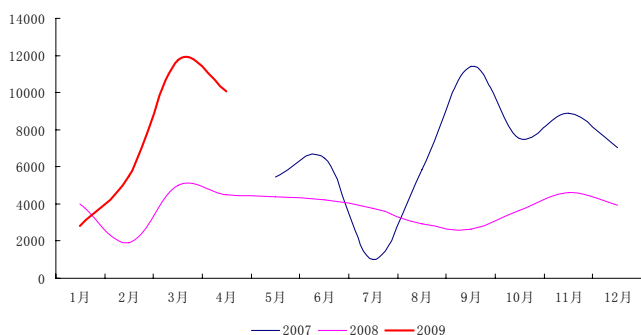
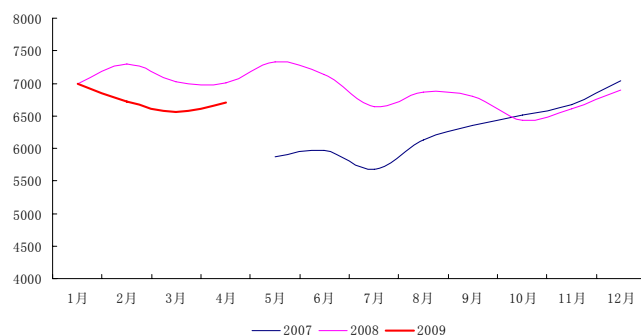


图 4：天津住宅成交均价（单位：元/平米）



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

4 月，上海房地产市场“小阳春”景象持续，商品房销售量继续维持高位，共销售 23,544 套，同比增长 92.3%，环比增长 3.6%。开发商对后市看法仍然较为谨慎，4 月上海新开盘套数略有回落，为 13,821 套，同比增长 45.7%，环比降幅 7.7%。

图 5：上海商品房预售套数（单位：套）

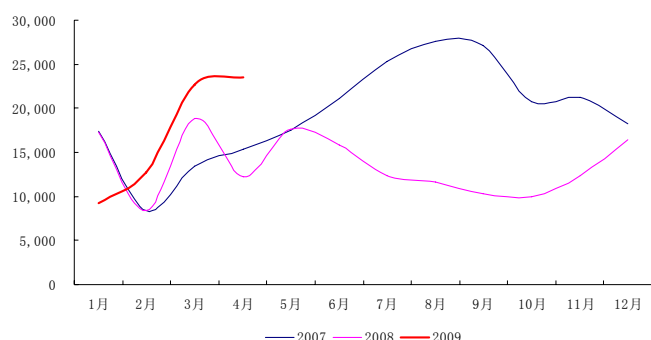
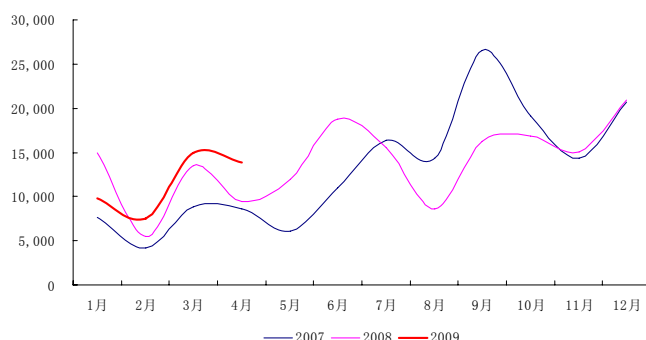


图 6：上海新开盘套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

图 7：上海住宅销售套数环间占比

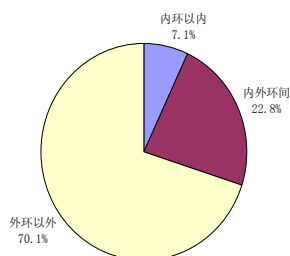
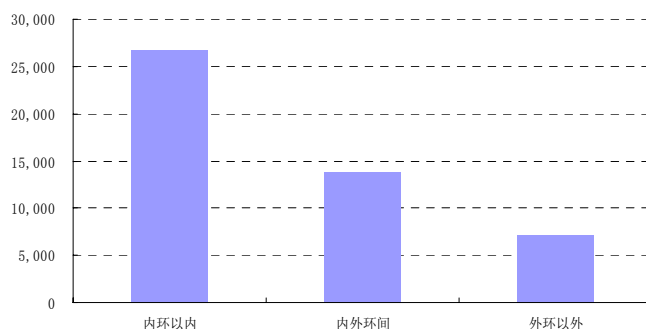


图 8：上海住宅环间销售均价（单位：元/平方米）



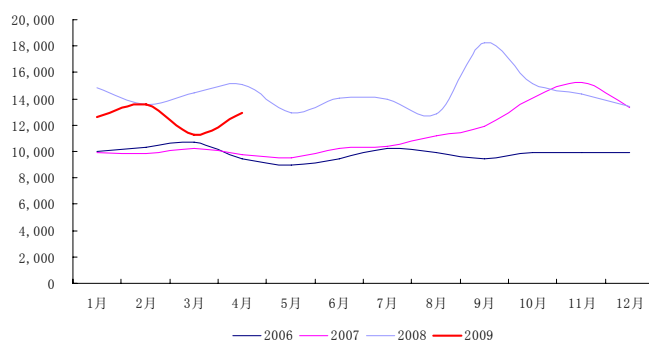
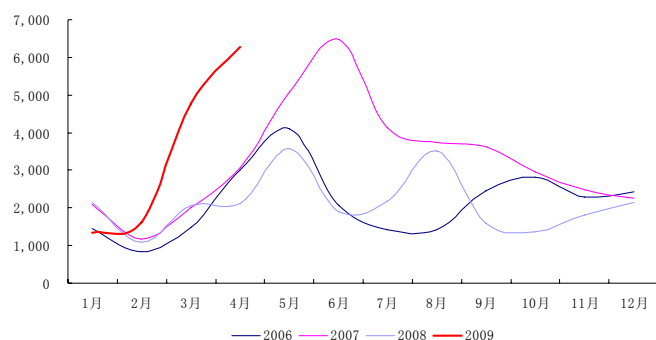
数据来源：WIND、东海证券研究所

2.2 杭州：量价齐升

4 月，杭州商品房市场继续上月火爆行情，成交量持续大幅攀升，共成交 6,268 套，同比增长 197.5%，较上月上升 67.5 个百分点，环比增长 31.5%。交易量大幅增长的同时伴随着房价的企稳反弹，4 月商品住宅成交均价 12,960 元/平方米，同比跌幅 14.0%，环比上涨 14.7%。

图 9：杭州商品房成交套数（单位：套）

图 10：杭州商品房成交均价（单位：元/平方米）



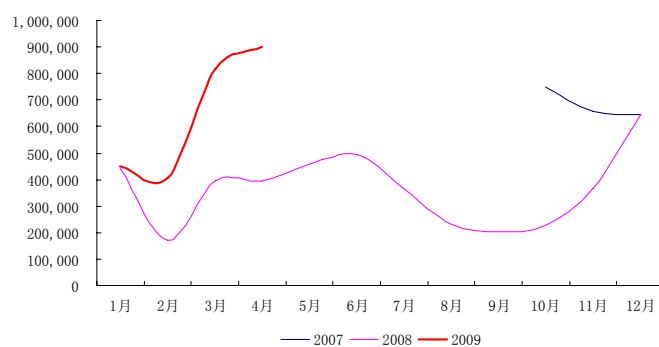
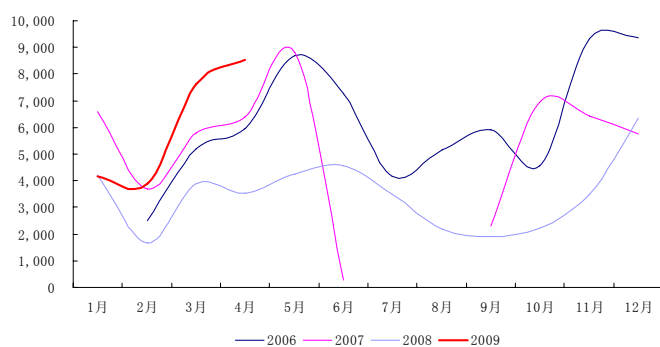
数据来源：WIND、东海证券研究所

2.3 南京：成交量再创新高

4 月，南京住宅成交量持续攀升，继续维持在近四年来的最高水平，达到 8,513 套，同比增长 140.9%，环比增长 11.5%；住宅成交面积 89.9 万平方米，同比增长 127.4%，环比增幅 9.8%。

图 11：南京住宅成交套数（单位：套）

图 12：南京住宅成交面积（单位：平方米）



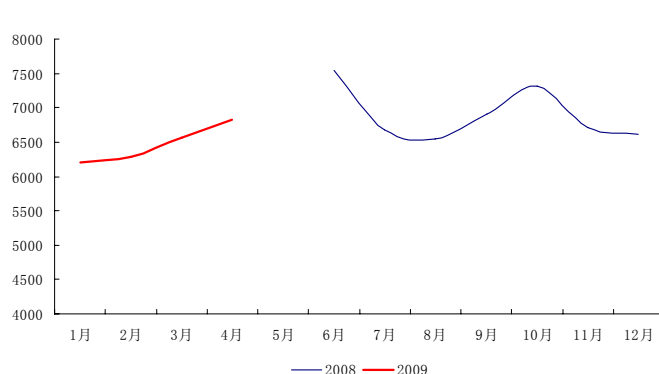
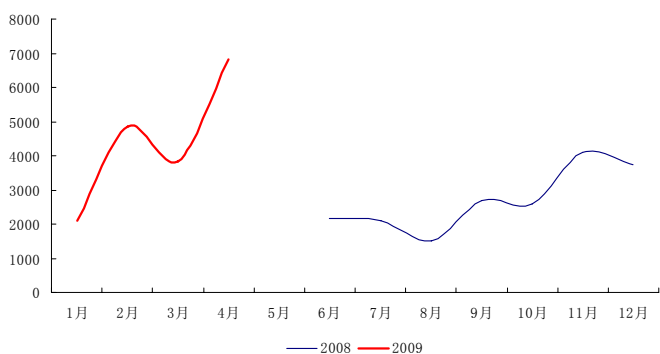
数据来源：WIND、东海证券研究所

2.4 苏州：量价齐升

4 月，苏州商品住宅成交量大幅走高，共成交 6,828 套，环比增长高达 78.5%。与此同时，商品住宅成交均价持续回升，为 6,827 元/平方米，环比增长 4.0%。

图 13：苏州住宅成交套数（单位：套）

图 14：苏州住宅成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

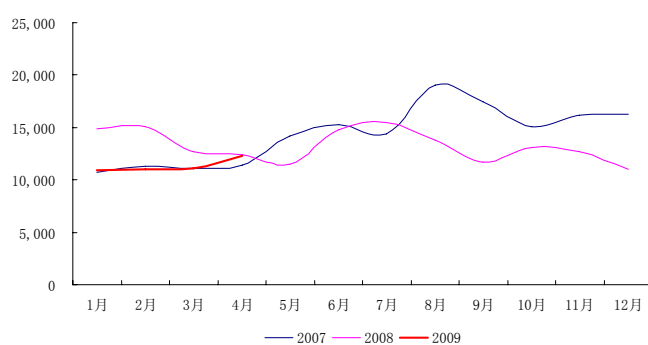
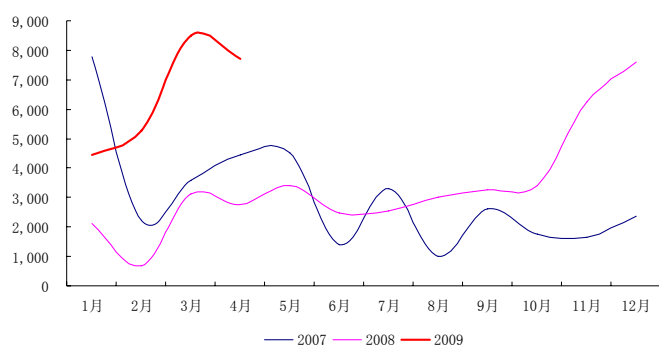
3. 泛珠三角区域

3.1 深圳：一手房成交均价已恢复到上年同期水平

4月，深圳一手房成交量持续维持高位，但较上月略有回落，为7,694套，同比增长178.4%，环比下降9.6%。4月深圳一手房成交均价已经恢复到08年的同期水平，为12,330元/平米，同比微跌0.4%，环比上涨11.1%。

图 15：深圳一手房成交套数（单位：套）

图 16：深圳一手房成交均价（单位：元/平米）



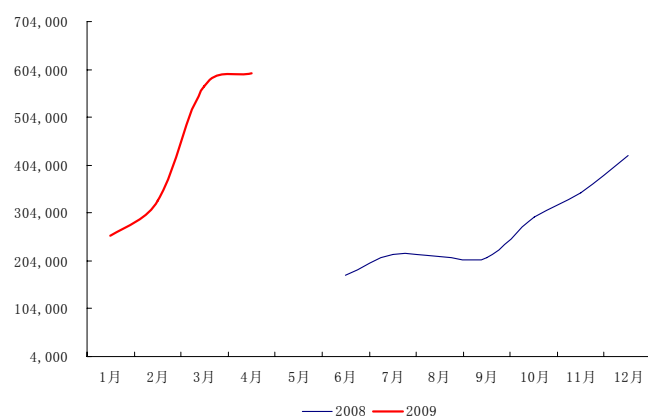
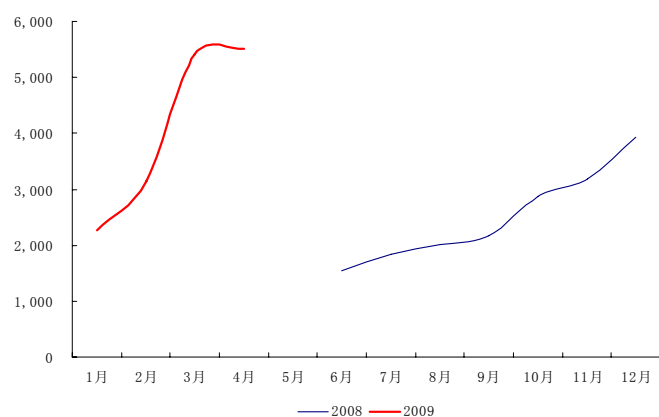
数据来源：WIND、东海证券研究所

3.2 东莞：交易维持高位

4月，东莞住宅成交量持续维持高位，为5,511套，环比增长2.0%，住宅成交面积59.6万平方米，环比增幅5.0%。

图 17：东莞住宅成交套数（单位：套）

图 18：东莞住宅成交面积（单位：平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3.3 福州：量价齐升

4月，福州住宅成交量继续攀升连创新高，达到5,068套，同比增长331.7%，环比增长32.7%；住宅成交均价进一步回升，达到7,151元/平米，同比下跌7.5%，环比上涨2.6%。

图 19: 福州住宅销售套数 (单位: 套)

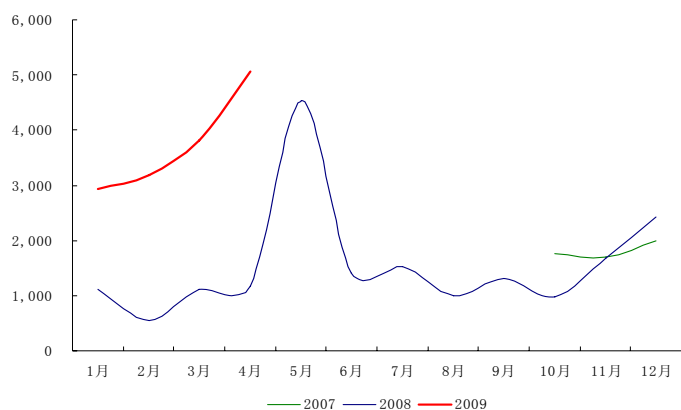


图 20: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.4 厦门: 价升量跌

4月, 厦门住宅成交量进一步出现回落, 为 2,880 套, 同比增长 279.9%, 环比下降 13.6%; 住宅成交均价进一步反弹, 达到 8,409 元/平米, 同比下跌 20.2%, 环比上涨 11.6%。

图 21: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)

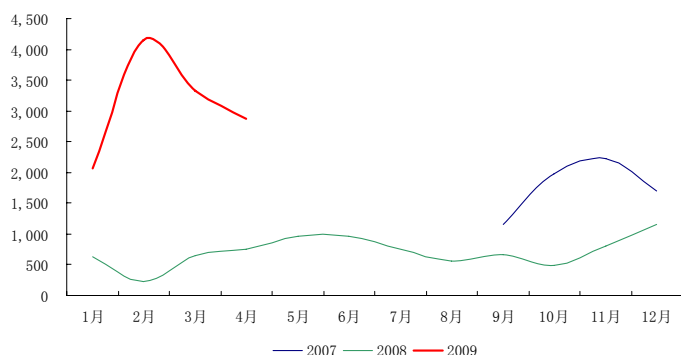
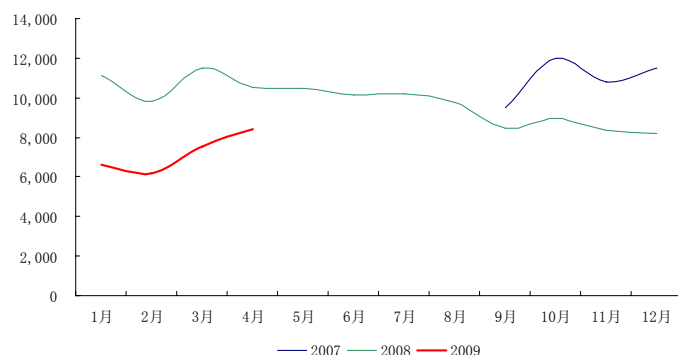


图 22: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

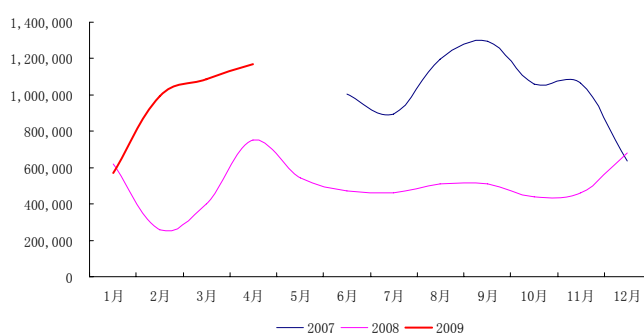
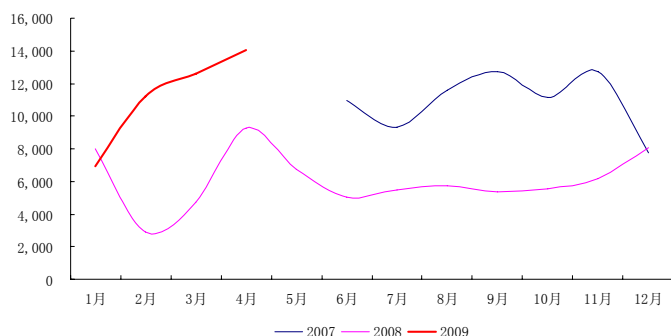
4. 其他地区

4.1 成都: 成交继续走高

4月, 成都商品房成交继续走高, 达到 14,066 套, 同比增长 51.4%, 环比增长 11.4%; 商品房成交面积 117.0 万平米, 同比增长 55.7%, 环比增长 7.4%。

图 23: 成都商品房成交套数 (单位: 套)

图 24: 成都商品房成交面积 (单位: 平米)



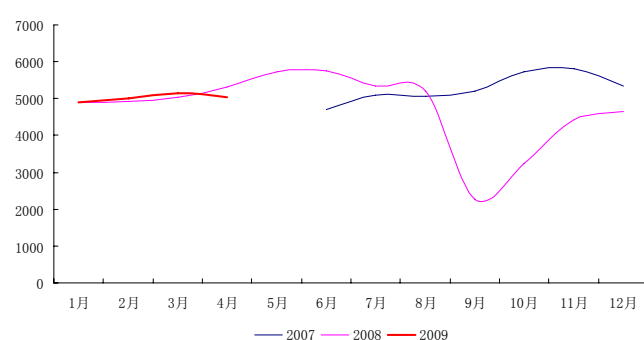
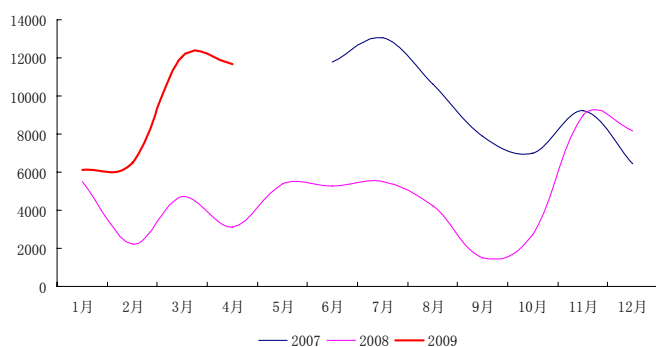
数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 武汉: 量价均略有回落

4 月, 武汉商品房成交仍处高位, 但较上月略有回落, 共成交 11,694 套, 同比增长 276.9%, 环比微降 3.1%。4 月商品房成交均价较上月略有回落, 为 5,027 元/平米, 同比下跌 5.2%, 环比下跌 2.5%。

图 25: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

图 26: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)



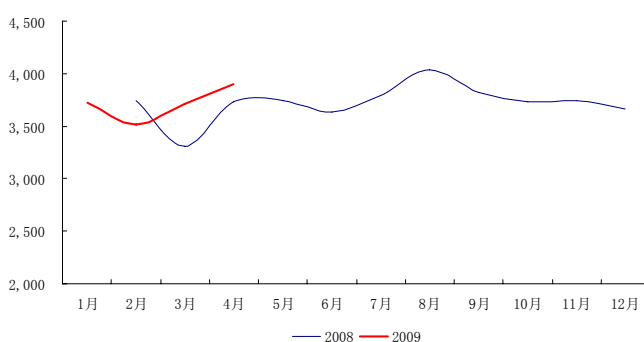
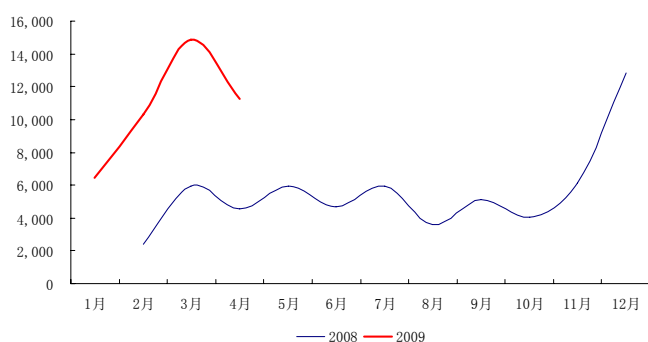
数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 长沙: 成交高位回落

4 月, 长沙商品住宅成交出现明显回落, 为 11,268 套, 同比增长 147.6%, 环比降幅 24.2%。商品住宅成交均价继续反弹, 达到 3,899 元/平米, 同比上涨 4.5%, 环比上涨 5.1%。

图 27: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)

图 28: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.4 西安: 成交高位回落

4月, 西安商品房成交高位回落, 为 5,988 套, 同比增长 107.3%, 环比下滑 14.2%。
商品房成交均价与上年同期基本持平, 为 4,752 元/平米, 同比微跌 0.4%, 环比下跌 1.6%。

图 29: 西安商品房销售套数 (单位: 套)

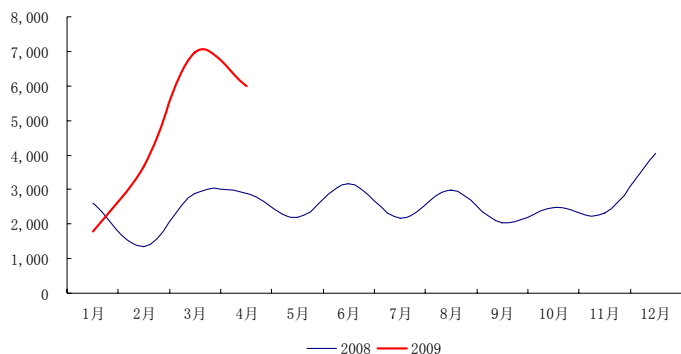
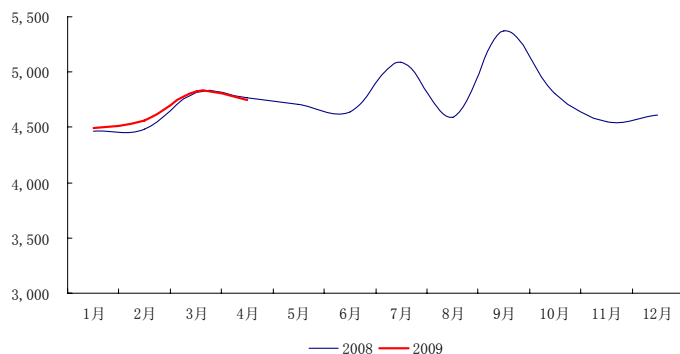


图 30: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.5 昆明: 成交继续攀升

4月, 昆明商品房成交继续攀升但增速有所放缓, 达到 4,128 套, 环比增长 32.4%, 增幅较上月下降 6.2 个百分点; 商品房成交均价出现回落, 为 5,226 元/平米, 环比下跌 7.5%。

图 31: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

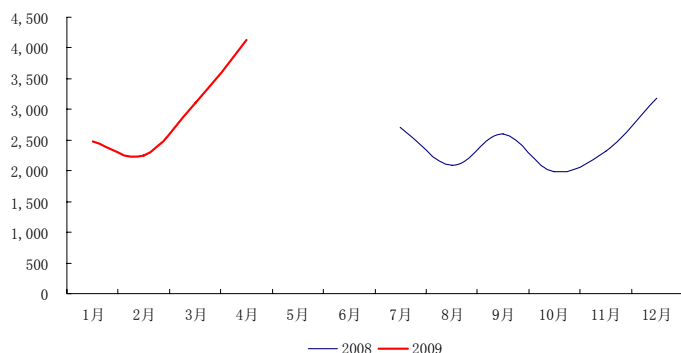
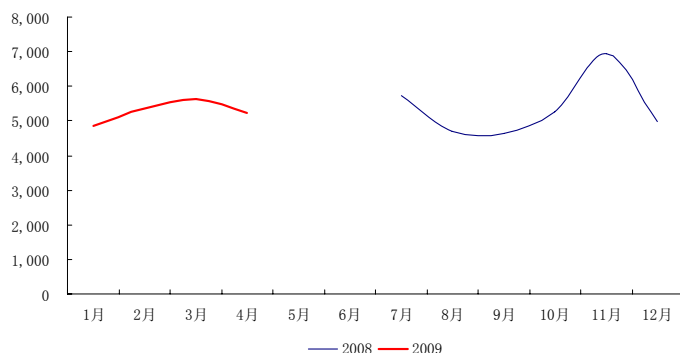


图 32: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

5. 重点公司动态

5.1 保利地产 (600048)

4月, 公司商品房销售继续大幅走高, 共实现签约面积 48.4 万平方米, 同比增长 67.8%, 环比增长 29.8%; 实现签约金额 40.3 亿元, 同比增长 91.3%, 环比增长 30.5%; 销售均价略有回调, 为 8329 元/平米, 同比增长 14.0%, 环比增幅 0.5%。

1-4月, 公司实现签约面积 124.7 万平方米, 同比增长 182.2%; 实现签约金额 105.2 亿元, 同比增长 212.8%。

图 33: 保利地产月度销售面积 (单位: 万平方米)

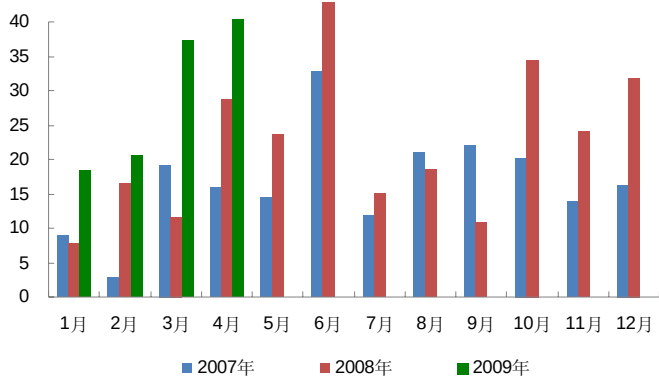
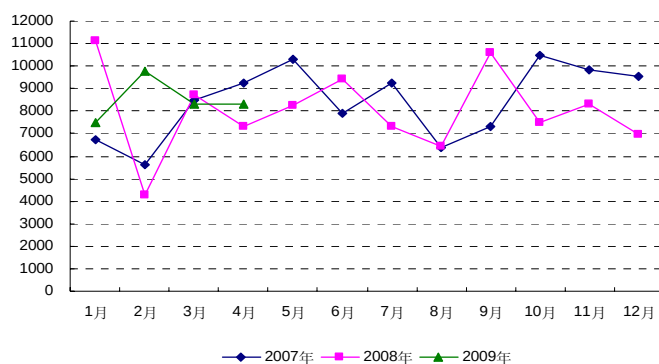


图 34: 保利地产月度销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: 公司公告、东海证券研究所

6. 行业动态

5.1 国务院决定降低商品住房投资项目资本金比例

4月29日, 国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议, 讨论并原则通过《关于 2009 年深化经济体制改革工作的意见》, 决定调整固定资产投资项目资本金比例。为应对国际金融危机, 调动社会和企业的投资积极性, 扩大投资需求, 调整和优化投资结构, 会议决定, 对现行固定资产投资项目资本金比例进行调整, 降低城市轨道交通、煤炭、机场、港口、沿海及内河航运、铁路、公路、商品住房、邮政、信息产业、钾肥等项目资本金比例。

5.2 政策出台背景

目前, 我国房地产投资占全社会固定资产投资比例已经达到 20%, 并且能够拉动钢铁、建材等一系列行业, 所以其对于 GDP “保 8” 具有重要的意义。但是, 由于开发商对后市看法和投资意愿仍然较为谨慎, 1-3 月全国房地产投资增速出现大幅回落, 同比仅增长 4.1%, 增速同比回落 28.2 个百分点。从新开工面积仍持续下滑来看, 投

资未来仍面临较大压力。全国房屋新开工面积同比下降 16.2%，降幅比 1-2 月扩大 1.4 个百分点。在这种背景下，国务院决定下调商品住房投资项目资本金比例，促进房地产投资以保证经济的快速增长。

5.2 政策影响

降低行业融资门槛，可在一定程度上促进房地产投资。目前我国商业银行信贷管理条例中，对房地产项目贷款的基本条件是开发商项目资本金比例不低于 35%。尽管我们还不知道住房投资资本金比例下调的具体幅度，但是这一政策无疑对于促进开发商拿地和施工都具有积极的意义，换言之，可在一定程度上促进房地产投资。

可缓解企业资金压力。调低商品住房投资项目资本金比例，可适当缓解房地产企业、尤其是高负债率、资金紧张企业的资金压力。这一政策对金地集团、滨江集团、广宇集团、上实发展等上市公司利好。

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