

5 月成交量环比普呈增长态势

——2009 年 6 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 6 月 5 日 星期五

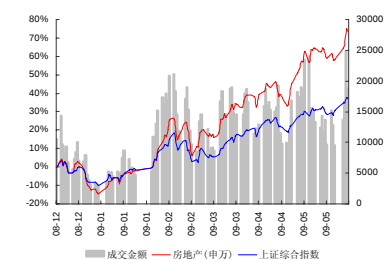
桂长元
021-50586660-8623
gcy@longone.com.cn
房地产行业

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	16.2	9.2
3 个月	54.6	21.5
6 个月	109.0	32.8

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
5. 《2008 年 11 月份房地产行业月报》
2008/11/27
6. 《3 月“井喷”行情恐难持续》
2009/4/9
7. 《成交继续放量, 5 月仍将维持高位》
2009/5/5

投资要点

- 5 月, 一、二线城市商品房成交量仍然维持在较高水平, 且多数城市环比仍呈增长态势。在我们所跟踪的国内 15 个城市中, 商品房成交量仍然维持较高水平: 厦门、杭州同比增幅均超过 200%, 分别达到 319.0%、223.3%; 天津、深圳、西安、武汉、北京、成都、长沙同比增幅均超过 100%, 分别达到 179.7%、148.8%、138.3%、126.1%、119.0%、115.2%、111.8%。多数城市成交量环比仍呈增长态势, 其中杭州、厦门环比涨幅分别达到 83.9%、40.2%。
- 5 月, 除个别城市以外, 一、二线城市商品房成交均价普遍企稳, 且有上涨态势。5 月, 除个别城市以外, 国内一、二线城市商品房成交均价普遍企稳且有上涨态势: 成都商品房成交均价环比涨幅超过 10%, 达到 10.2%; 昆明、深圳环比涨幅超过 5%, 分别为 5.0%、6.8%; 只有杭州、厦门这两个城市商品房成交均价环比出现下跌, 跌幅分别为 4.2%、2.0%。
- 物业税能在多大程度上降低房价, 目前尚难定论, 而且我国当今还不具备征收物业税的条件。5 月 25 日, 中国政府网公布《国务院批转发改委关于 2009 年深化经济体制改革工作意见的通知》, 通知中再次提出要深化房地产税制改革, 研究开征物业税。从 2003 年起, 政府便开始提出征收物业税, 2006 年在北京、青岛、沈阳等城市模拟空转, 由于存在一系列的问题, 至今还未推行。从世界各国情况看, 物业税的开征尚无调控房地产价格的成功案例。它仅是影响房地产市场需求的一个因素, 地产作为一种商品, 其价格最终取决于市场供求。我们认为, 开征物业税还需要一段时间, 目前物业税“空转”试点仍将继续。
- 商品房项目资本金比例下调超预期, 最长达 15 个百分点, 预计 09 年房地产投资同比增幅可能超过 10%。5 月 27 日, 国务院发布《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》, 提出, 保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%, 其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%, 政策力度超出我们的预期。对房地产公司而言, 再投资的门槛将降低, 整体融资能力会提高, 具有正面的效果。我们预计, 2009 年下半年房地产投资会有较快速度的增长, 全年增速会达到、甚至超过 10%。
- 6 月, 我们预计房地产销售仍将维持高位, 给予行业“推荐”投资评级。随着房地产销售的继续放量, 房价将会得到更好的支撑, 房地产公司的盈利预测和 RNAV 将面临全面重估。我们继续推荐万科、保利地产、金地集团、招商地产、华侨城等在全国拥有大量土地储备的一线蓝筹, 同时建议关注浙江本土的区域性公司, 如滨江集团、广宇集团等。

目 录

1.	环渤海湾地区	1
1.1	北京：成交量小幅回调	1
1.2	天津：量价齐升	1
2.	长三角区域	2
2.1	上海：成交量接近 07 年峰值	2
2.2	杭州：成交量出现井喷	2
2.3	南京：成交量出现回落	3
2.4	苏州：成交大幅走高	3
3.	泛珠三角区域	4
3.1	深圳：一手房成交维持高位	4
3.2	东莞：成交维持高水平	4
3.3	福州：成交均价持续走高	5
3.4	厦门：价跌量升	5
4.	其他地区	6
4.1	成都：成交继续走高	6
4.2	武汉：量价齐升	6
4.3	长沙：量价齐升	7
4.4	西安：成交高位回落	7
4.5	昆明：成交再创新高	8
5.	行业动态	8
5.1	物业税	8
5.2	调整商品房项目资本金比例	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)	3
图 10: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平方米)	3
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)	4
图 14: 苏州住宅成交均价 (单位: 元/平方米)	4
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)	5
图 18: 东莞住宅成交面积 (单位: 平方米)	5
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)	6
图 22: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平方米)	6
图 23: 成都商品房成交套数 (单位: 套)	6
图 24: 成都商品房成交面积 (单位: 平方米)	6
图 25: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)	7
图 26: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平方米)	7
图 27: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)	7
图 28: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平方米)	7
图 29: 西安商品房销售套数 (单位: 套)	8
图 30: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平方米)	8
图 31: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	8
图 32: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平方米)	8

1. 环渤海湾地区

1.1 北京：成交量小幅回调

5月，北京新建商品住宅（包括期房、现房）销售出现些许回调，但仍处于五年来的最高水平，共签约17,126套，同比增长119.0%，环比下降7.6%。北京住宅市场库存量继续小幅走低。截至5月底，新建商品住宅可售量为380.7万套，同比增长17.2%，环比下降1.3%。

图 1：北京住宅签约套数（单位：套）

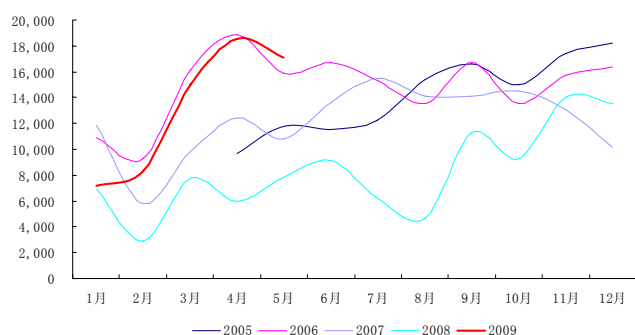
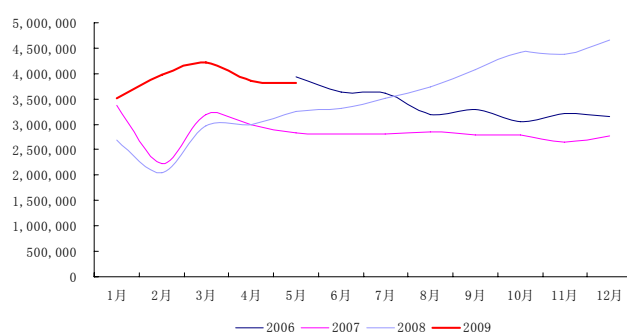


图 2：北京住宅可售套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：量价齐升

5月，天津新建商品住宅成交量继续上行，创下2007年5月以来的最高水平，共成交12,223套，同比增长179.7%，环比增长21.2%。与此同时，商品住宅成交均价稳步小幅上升，为6,884元/平方米，同比下跌6.1%，环比上涨2.6%。

图 3：天津住宅成交套数（单位：套）

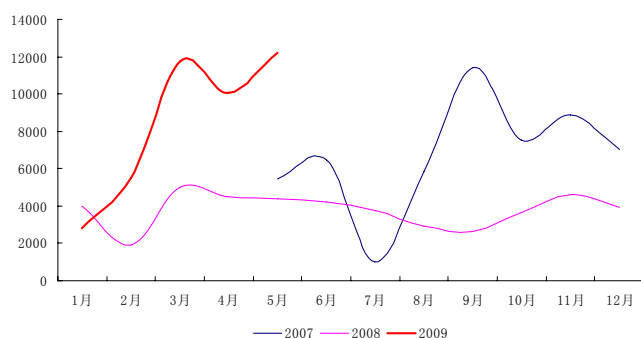
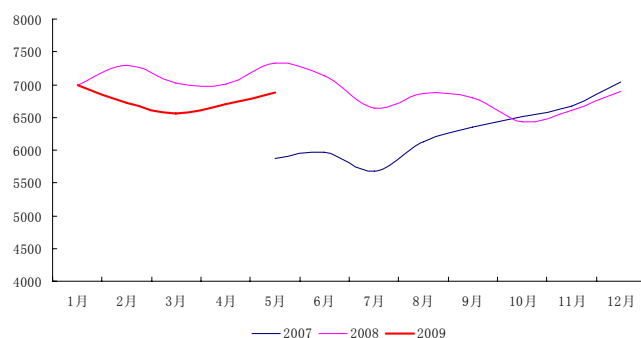


图 4：天津住宅成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2. 长三角区域

2.1 上海：成交量接近 07 年峰值

5 月，上海房地产市场销售持续火爆，商品房销售量已接近 2007 年 8 月的最高水平，共销售 27,109 套，同比增长 53.7%，环比增长 15.1%。新开盘套数较上月略有提高，为 14,180 套，同比增长 18.6%，环比增长 2.6%。5 月销售套数将近新增供应的 2 倍，上海市场去库存化顺畅。

图 5：上海商品房预售套数（单位：套）

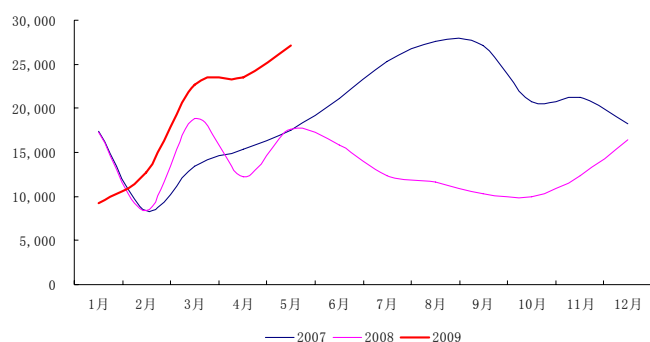
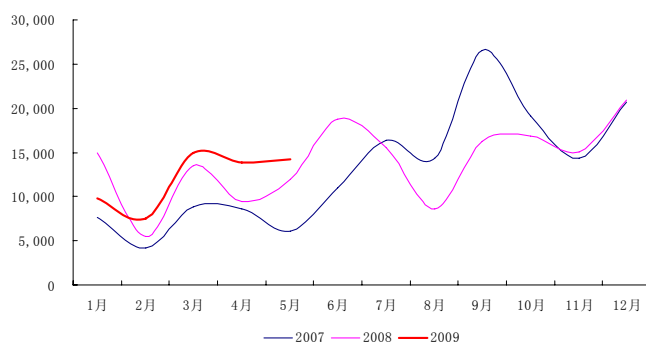


图 6：上海新开盘套数（单位：套）



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

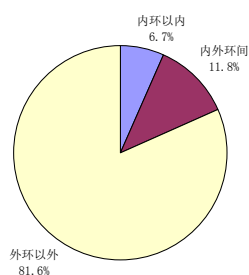
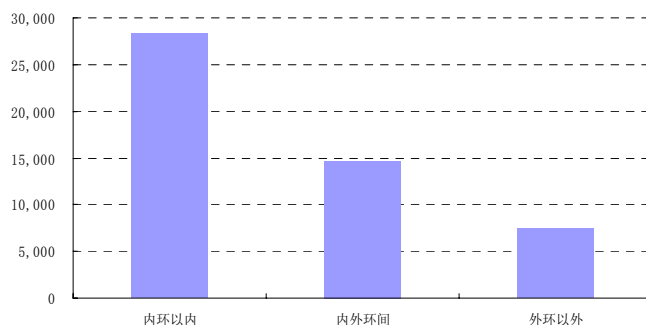


图 8：上海住宅环间销售均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.2 杭州：成交量出现井喷

5 月，杭州商品房市场持续火爆行情，成交量出现井喷现象，已接近 2007 年 6 月销售量的 2 倍，共成交 11,524 套，同比增长 223.3%，环比增长 83.9%。交易量大幅增长的背后是房价的小幅回调，5 月商品住宅成交均价 12,416 元/平方米，同比跌幅 4.2%，环比跌幅 4.2%。

图 9: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)

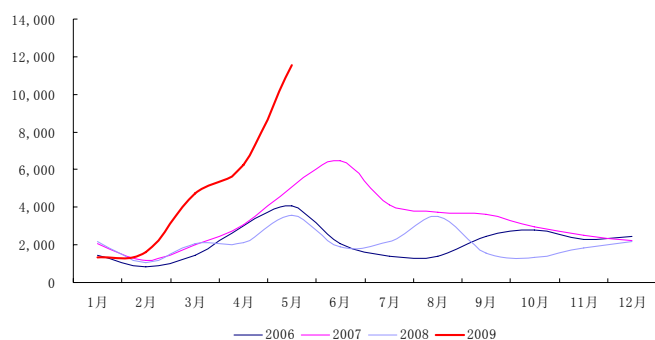
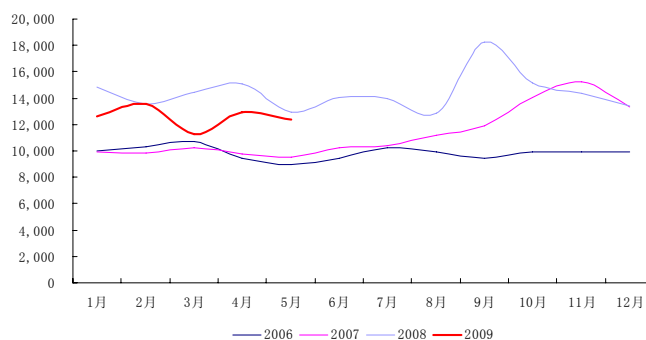


图 10: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.3 南京: 成交量出现回落

5 月, 南京住宅成交量出现回落, 共成交 7,755 套, 同比增长 83.0%, 环比降幅 8.9%; 住宅成交面积 84.9 万平米, 同比增长 85.9%, 环比降幅 5.5%。

图 11: 南京住宅成交套数 (单位: 套)

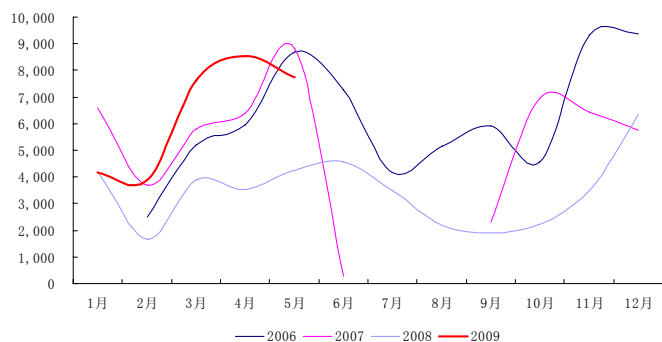
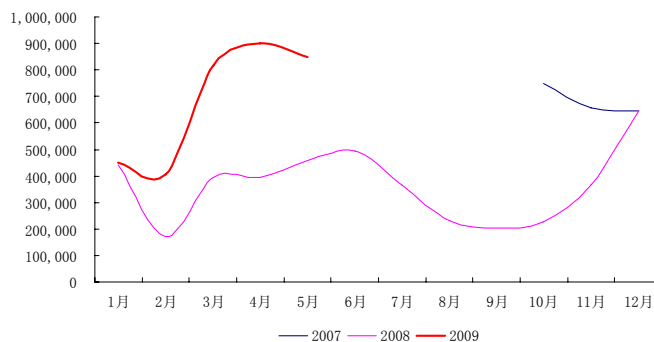


图 12: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.4 苏州: 成交大幅走高

5 月, 苏州商品住宅成交量继续大幅走高, 已相对于 2008 年 6 月的四倍, 共成交 8,751 套, 环比增长 28.2%。与此同时, 苏州商品住宅成交均价持续小幅回升, 为 6,932 元/平米, 环比增长 1.5%。

图 13: 苏州住宅成交套数 (单位: 套)

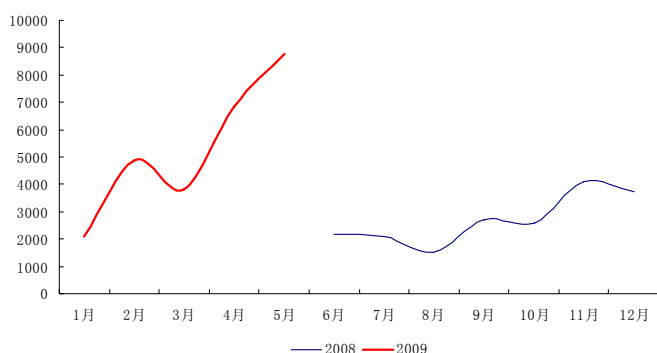
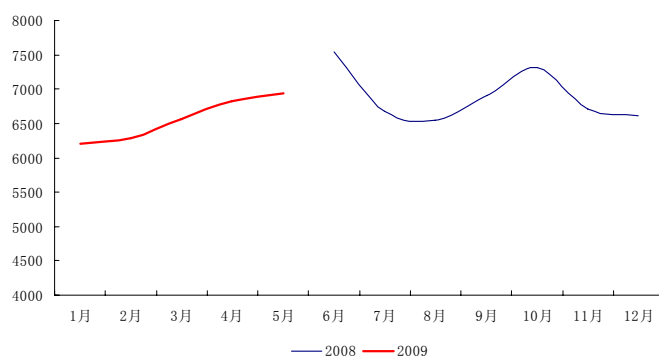


图 14: 苏州住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3. 泛珠三角区域

3.1 深圳: 一手房成交维持高位

5月, 深圳一手房成交量持续维持高位, 较上月略有反弹, 为 8,479 套, 同比增长 148.8%, 环比增长 10.2%。5月深圳一手房成交均价高于 08 年的同期水平, 为 12,949 元/平方米, 同比上涨 12.9%, 环比上涨 5.0%。

图 15: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)

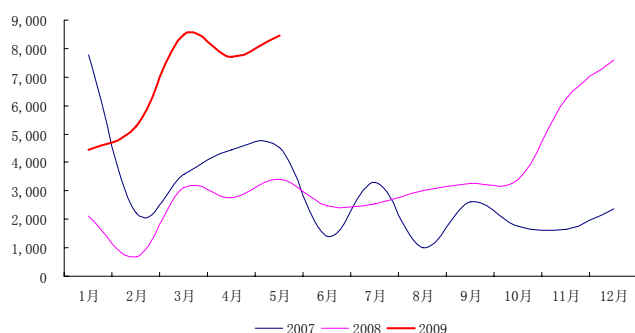
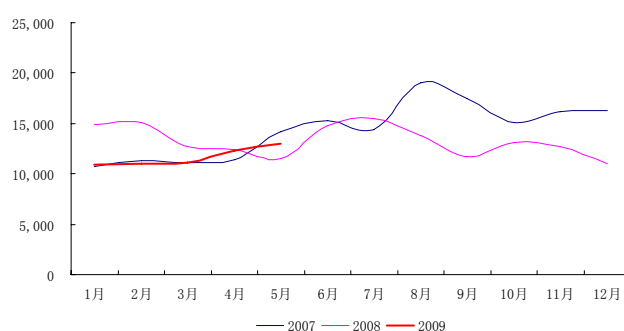


图 16: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.2 东莞: 成交维持高水平

5月, 东莞住宅成交量持续维持高位, 为 5,759 套, 环比增长 4.5%, 住宅成交面积 63.1 万平米, 环比增幅 5.9%。

图 17: 东莞住宅成交套数 (单位: 套)

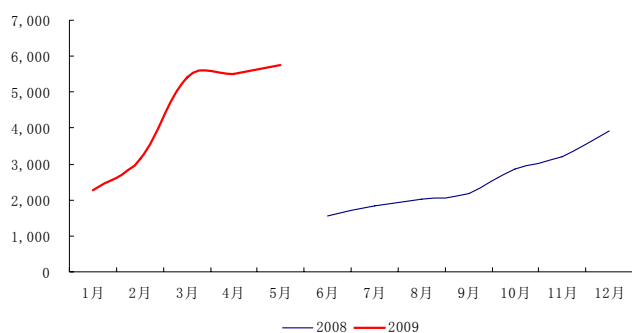
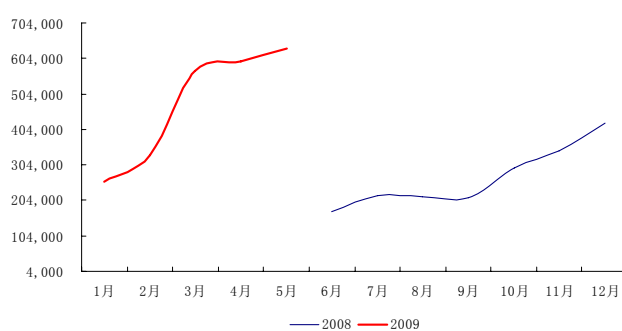


图 18: 东莞住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.3 福州: 成交均价持续走高

5月, 福州住宅成交量继续保持高水平, 为 5,051 套, 同比增长 11.4%, 环比微降 0.3%; 同时, 住宅成交均价则进一步持续上涨, 达到 7,494 元/平米, 同比上涨 41.1%, 环比上涨 4.8%。

图 19: 福州住宅销售套数 (单位: 套)

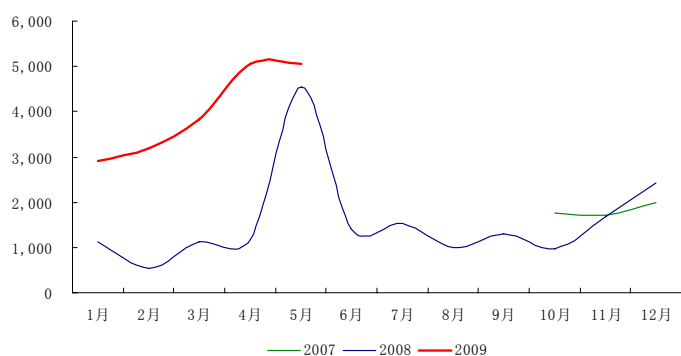
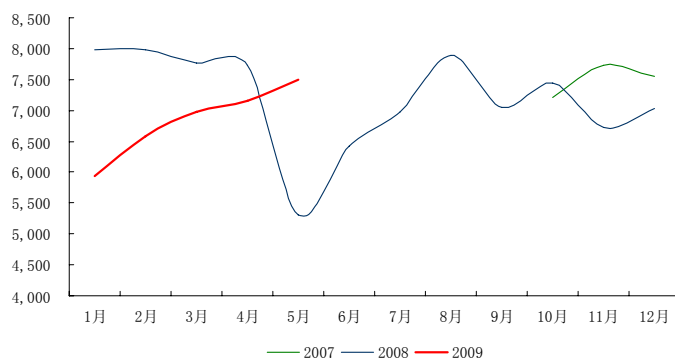


图 20: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.4 厦门: 价跌量升

5月, 厦门住宅成交量高位震荡反弹, 达到 4,039 套, 同比增长 319.0%, 环比增长 40.2%; 住宅成交均价则出现回落, 为 8,241 元/平米, 同比下跌 21.3%, 环比下跌 2.0%。

图 21: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)

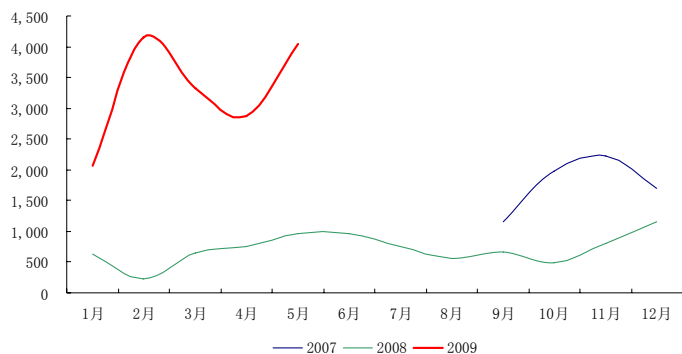
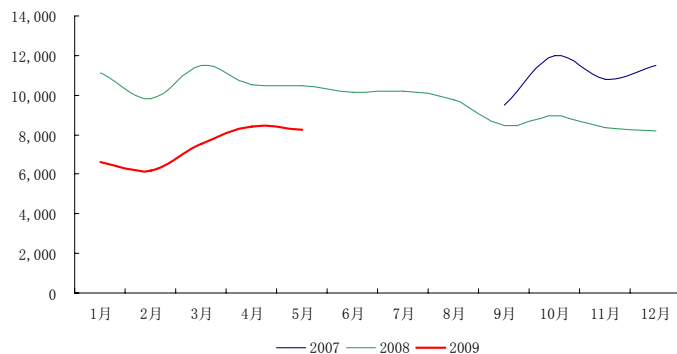


图 22: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 其他地区

4.1 成都: 成交继续走高

5 月, 成都商品房成交继续走高, 达到 14,567 套, 同比增长 115.2%, 环比增长 3.6%; 商品房成交面积 128.9 万平米, 同比增长 137.4%, 环比增长 10.2%。

图 23: 成都商品房成交套数 (单位: 套)

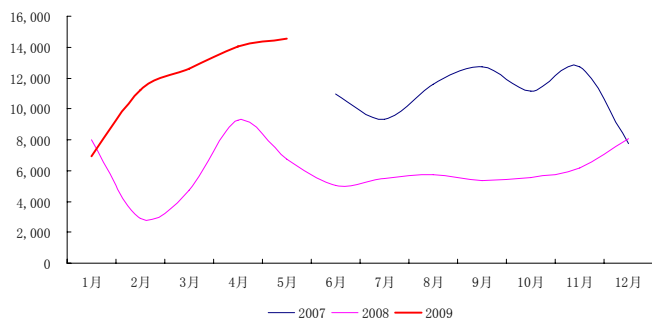
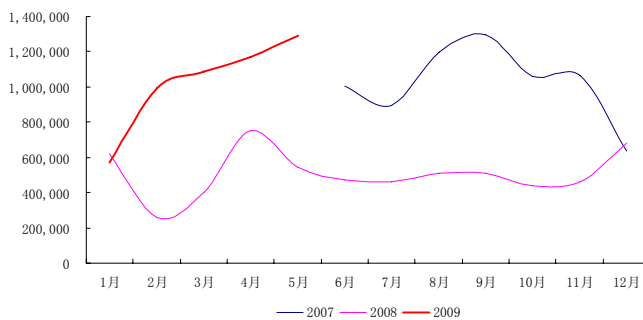


图 24: 成都商品房成交面积 (单位: 平米)



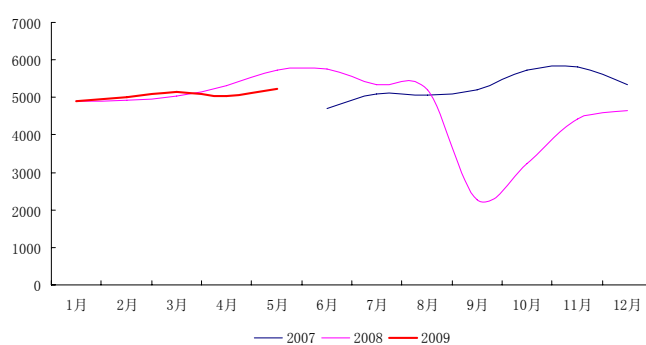
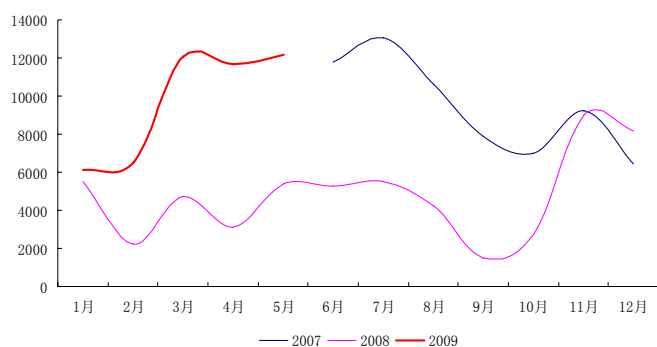
数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 武汉: 量价齐升

5 月, 武汉商品房成交仍处高位, 共成交 12,191 套, 同比增长 126.1%, 环比增长 4.3%。5 月商品房成交均价较上月出现反弹, 为 5,224 元/平米, 同比下跌 8.8%, 环比上涨 3.9%。

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)



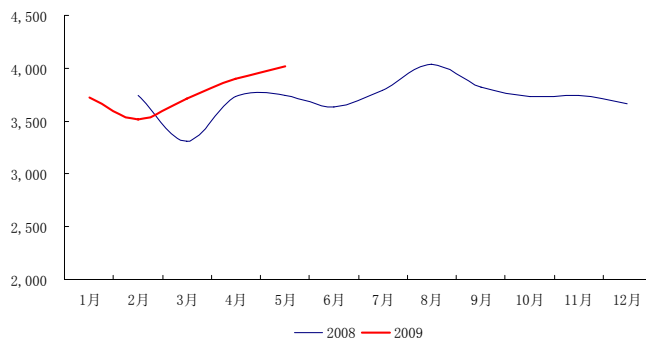
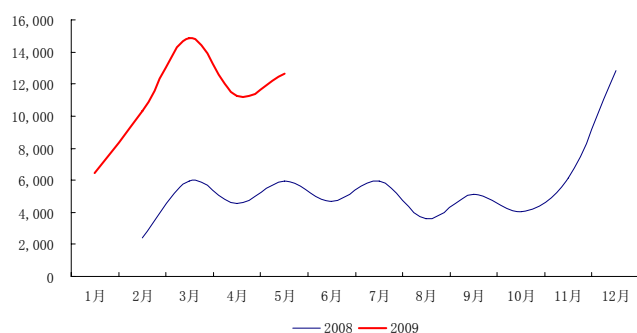
数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 长沙: 量价齐升

5月, 长沙商品住宅成交高位小幅反弹, 为 12,650 套, 同比增长 111.8%, 环比增幅 12.3%。商品住宅成交均价继续走高, 达到 4,020 元/平米, 同比上涨 7.5%, 环比上涨 3.1%。

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

5月, 西安商品房成交继续回落, 为 5,205 套, 同比增长 138.3%, 环比下滑 13.1%。商品房成交均价与上年同期基本持平, 为 4,788 元/平米, 同比上涨 1.7%, 环比微涨 0.8%。

图 29：西安商品房销售套数（单位：套）

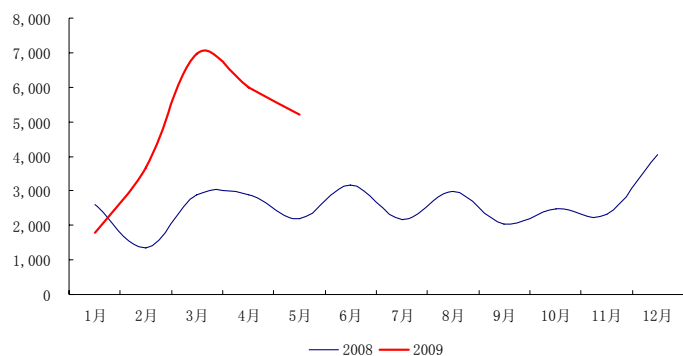
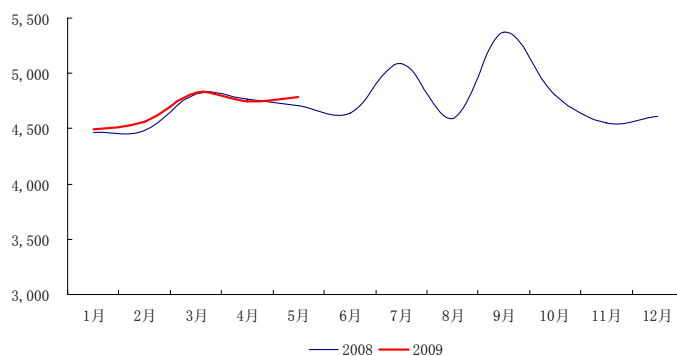


图 30：西安商品房销售均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

4.5 昆明：成交再创新高

5 月，昆明商品房成交持续攀升再创新高，达到 5,533 套，环比增长 34.0%，增幅较上月上升 1.6 个百分点；商品房成交均价出现反弹，为 5,583 元/平米，环比上涨 6.8%。

图 31：昆明商品房销售套数（单位：套）

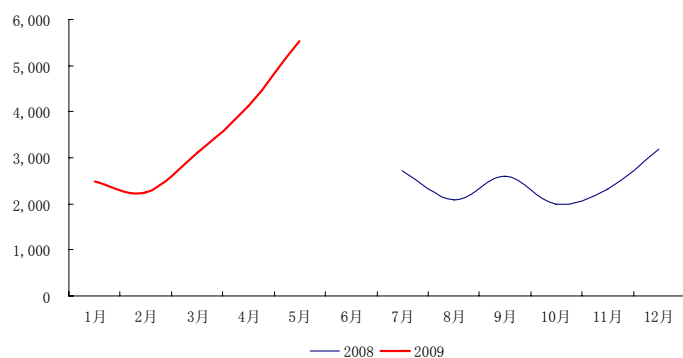
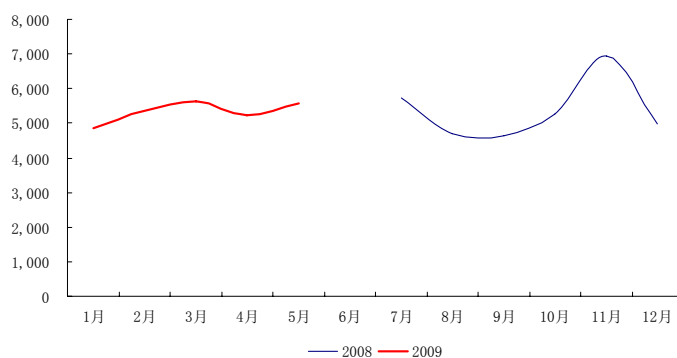


图 32：昆明商品房销售均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

5. 行业动态

5.1 物业税

2009 年 5 月 25 日，中国政府网公布《国务院批转发改委关于 2009 年深化经济体制改革工作意见的通知》，通知中再次提出要深化房地产税制改革，研究开征物业税。

物业税又称财产税或地产税，主要是针对土地、房屋等不动产，要求其承租人或所有者每年都要缴纳一定税款，而应缴纳的税值会随着不动产市场价值的升高而提高。物业税属于财产税，是针对国民的财产所征收的一种税收。

从 2003 年起，政府便开始提出征收物业税，2006 年在北京、青岛、沈阳等城市模拟空转，由于存在一系列的问题，至今还未推行：第一个问题，是如何厘清物业税与现有税费之间的关系，尤其是土地出让金是否并入物业税的问题；第二个问题，是征收物业税的技术条件十分复杂，对全国各城市的房地产估值需要大量的评估师；第三个问题，是全国性的不动产登记体系至今建立。比如在北京，就有 40% 的房子产权未落实，此外，一个家庭以多人名义购房、异地购房等现象的大量存在；第四个问题，是物业税将使得现有的土地财政收入全部纳入公共预算，地方政府方面会有阻力；第五个问题，是房屋持有人的抵制。

物业税对房价影响？从世界各国情况看，物业税的作用是保障地方财政收入，尚无调控房地产价格的成功案例。地产作为一种商品，其价格是由市场供求决定的。从短期看，物业税能在多大程度上抑制投资性需求，进而降低房价，目前还不能轻易下结论。从长期看，开征物业税后会增加房地产保有环节的税收负担，降低投资和投机者的收入预期，这仅仅是影响房地产市场需求的一个因素，房地产价格的走向市场供求关系。

我们认为，开征物业税还需要一段时间，目前物业税“空转”试点仍将继续。

5.2 调整商品房项目资本金比例

2009 年 5 月 27 日，国务院发布《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》，提出，保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。政府的政策力度超出我们的预期（之前我们预计下调 10 个百分点）。

政策出台前提：1-4 月，全国完成房地产开发投资 7290 亿元，同比增长 4.9%，尽管比 1-3 月提高了 0.8 个百分点，但与去年同期相比还是回落了 27.2 个百分点。2009 年中央政府经济政策的主基调是，“保增长、扩内需、调结构”。2009 年我国经济增长要保持 8% 的增长率，需要房地产等民间资本的跟进。

政策影响：普通商品住房项目投资的最低资本金比例从 2004 年的 35% 调低至 20%，成为此次调整受惠最大的项目之一，系 1996 年资本金制度建立以来的首次调低，其中，保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例已经恢复到 1996 年的水平。这一政策对房地产公司而言，再投资的门槛将降低，整体融资能力会提高，具有正面的效果。今年 1-4 月，我国固定资产投资同比增幅高达 30.5%，相比之下房地产业的投资增幅仅 4.9%。我们预计，2009 年下半年，房地产投资会有较快速度的增长，全年增速会达到、甚至超过 10%。与此同时，以前搁置的土地现在可以开发起来，并形成供给释放出来，未来的房地产市场供求关系可以得到适当缓解。

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