

[2009.7.16]

库存快速去化，提示风险

子行业评级

房地产开发

看好

——房地产 7 月第 2 周周报

周户

86-10-5836 2768

zhouhu@bhq.com

- 核心观点：
- 盈利改善和房价上涨为刺激投资的主导因素
 - 货币政策及行业调控政策，8、9月份有可能发生变化
 - 提示行业风险

投资要点：

● 整体来看：

◆ **南京和福州成交量创新高。**本周商品房成交均价，8 城市合计环比下降 3.09%，3 城市合计同比上升 4.22%。商品房成交量，12 座城市合计环比上升 1.91%，较上上周（6.21-6.28）环比下降 0.85%，只有长三角环比下降，福州和南京创新高。本周，可以统计同比增长率的 7 座城市均出现了同比上升，其中除杭州外 6 座城市成交量合计同比上涨 138.9%，连续二十二周同比上升。

◆ **南京改善型需求持续释放。**除武汉外，11 个城市本周成交套均面积为 105.7 平方米，较上周下降 0.11 平方米，较上上周上升 1.68 平方米。12 个城市中，北京、苏州和南京成交套均面积约 120 平方米，深圳和重庆市场以小户型为主，另外 7 座城市成交套均面积在 110 平方米左右。南京改善型需求持续释放。

◆ **新增推盘量回升，南京去化周期最短。**重庆和上海合计新开盘面积环比增长 193.22%。5 座城市库存去化周期平均为 21.15 周，较上周下降 21.6%，较上上周下降 14.5%。其中，南京库存去化周期最短。

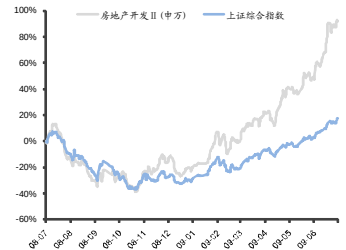
● 未来趋势：

09 年下半年，房地产开发企业盈利改善和房价上涨成为刺激投资的主导因素。预计 09 年商品房成交量将同比增长 30% 以上，新开工面积同比增长 15%，行业进入需求快速释放，房价上涨以及供给指标回升的景气阶段，短期维持行业看好评级。然而，随着货币政策的微调，8、9 月份房地产开发投资有可能回升至 20% 以上，房地产行业调整政策方向有可能变化，同时考虑到行业的估值水平，我们提示行业风险，选择有业绩支撑或资产优良的公司。买入张江高科和华丽家族。

推荐公司

张江高科
华丽家族
万科 A
招商地产
保利地产
金地集团
ST 东源

买入
买入
中性
中性
买入
买入
中性



证券代码	股票名称	EPS(元)			投资评级	
		2008A	2009E	2010E	本期	上期
000002	万科 A	0.37	0.45	0.48	买入	中性
600048	保利地产	0.91	0.92	1.45	买入	买入
000024	招商地产	0.71	0.85	1.03	中性	中性
600383	金地集团	0.5	0.84	1.05	买入	买入
600895	张江高科	0.34	0.46	0.61	买入	买入
600503	华丽家族	0.4	0.4	0.81	买入	买入
002244	滨江集团	0.45	0.51	0.74	中性	中性

目录

➤北京：改善型需求释放，成交量连续二十三周同比上升	4
表 1：本周（7.6-7.12）北京住宅市场运行情况	4
图 1：07 年 4 月以来北京期房住宅签约面积（平方米）	4
图 2：北京期房住宅库存去化速度（周）	4
图 3：北京住宅市场活跃程度	5
➤天津：成交价与 07 年以来高点持平，连续二十四周同比上涨	5
表 2：本周（7.6-7.12）天津住宅市场运行情况	5
图 4：07 年 4 月以来住宅成交面积及成交套均面积（平方米）	5
图 5：07 年 4 月以来天津住宅成交均价（元/平方米）	6
➤青岛：库存去化周期创新低	6
表 3：本周（7.6-7.12）青岛住宅市场运行情况	6
图 6：08 年 7 月以来住宅成交面积及套均面积（平方米）	6
图 7：青岛住宅库存去化速度（周）	6
➤上海：推盘量提升，成交量连续二十三周同比上升	6
表 4：本周（7.6-7.12）上海住宅市场运行情况	6
图 8：上海住宅成交面积及成交套均面积（平方米）	7
图 9：上海住宅供求量及面积结构对比	7
➤杭州：小户型主导市场，连续二十三周同比上涨	7
表 5：本周（7.6-7.12）杭州商品房市场运行情况	7
图 10：杭州商品房成交面积及成交套均面积（平方米）	8
图 11：杭州商品房成交均价（元/平方米）	8
图 12：07 年 4 月以来商品房市场活跃程度	8
➤南京：改善需求释放，成交量创新高，连续二十三周同比上涨	9
表 6：本周（7.6-7.12）南京住宅市场运行情况	9
图 13：07 年 9 月以来南京住宅成交面积及套均面积（平方米）	9
图 14：南京住宅库存消化周期（周）	9
图 15：南京住宅市场活跃程度	10
➤苏州：库存去化周期维持低位，改善型需求释放	10
表 7：本周（7.6-7.12）苏州住宅市场运行情况	10
图 16：08 年 7 月以来苏州住宅成交面积及套均面积（平方米）	10
图 17：苏州住宅库存消化速度（周）	11
图 18：苏州住宅成交均价(元/平方米)	11

➤深圳：小户型主导市场，成交量连续二十三周同比上升	11
表 8：本周（7.6-7.12）深圳商品房市场运行情况	11
图 19：07 年以来深圳商品房成交面积及套均面积（平方米）	11
图 20：深圳商品房库存消化速度（周）	12
图 21：深圳商品房成交均价(元/平方米).....	12
➤福州：成交量创新高，成交价上升	12
表 9：本周（7.6-7.12）福州住宅市场运行情况.....	12
图 22：08 年 7 月以来住宅成交面积及套均面积（平方米）	13
图 23：福州住宅成交均价（元/平方米）	13
➤长沙：量价齐跌.....	13
表 10：本周（7.6-7.12）长沙住宅市场运行情况.....	13
图 24：08 年 6 月以来住宅成交面积及套均面积（平方米）	13
图 25：长沙住宅成交均价（元/平方米）	13
➤武汉：成交价回升，连续二十三周同比增长.....	13
表 11：本周（7.6-7.12）武汉商品房市场运行情况	13
图 26：07 年 6 月以来商品房成交面积及套均面积（平米）	14
图 27：武汉商品房成交均价（元/平方米）	14
➤重庆：量升价跌，小户型主导市场	14
表 12：本周（7.6-7.12）重庆住宅市场运行情况.....	14
图 28：08 年 3 月以来住宅成交面积及套均面积（平方米）	14
图 29：重庆住宅成交均价（元/平方米）	14
图 30：重庆商品房库存消化周期（周）	15
图 31：重庆住宅供求量对比	15

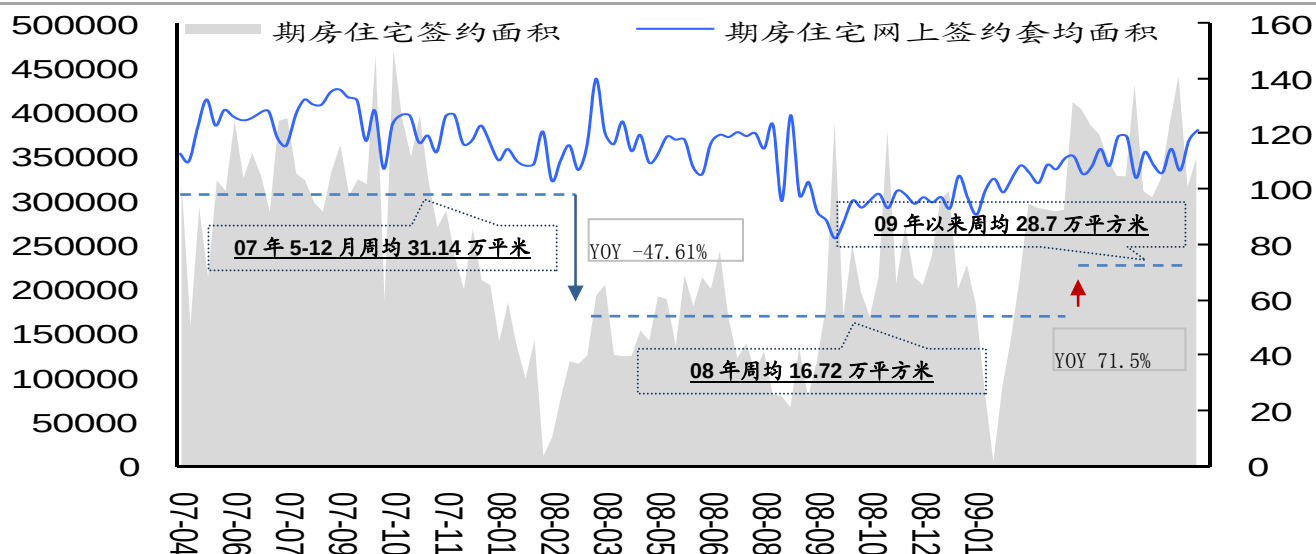
► 北京：改善型需求释放，成交量连续二十三周同比上升

表 1：本周（7.6-7.12）北京住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交套数	2865	183.94	6.98
成交面积	347217	185.66	10.35
库存去化周期	28.16	-71.25	-5.32
市场活跃度	0.43	-43.52	-25.44

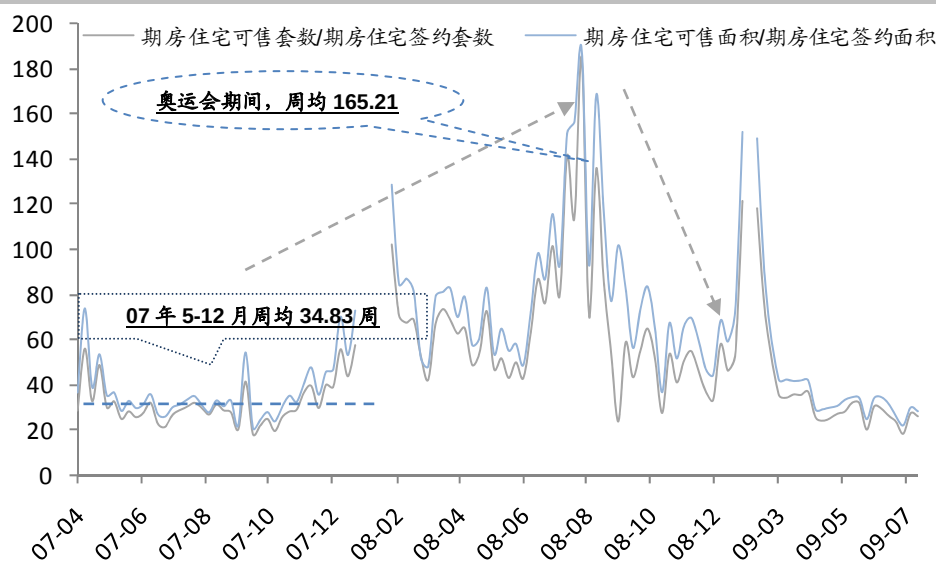
数据来源：渤海证券研究所

图 1：07 年 4 月以来北京期房住宅签约面积（平方米）



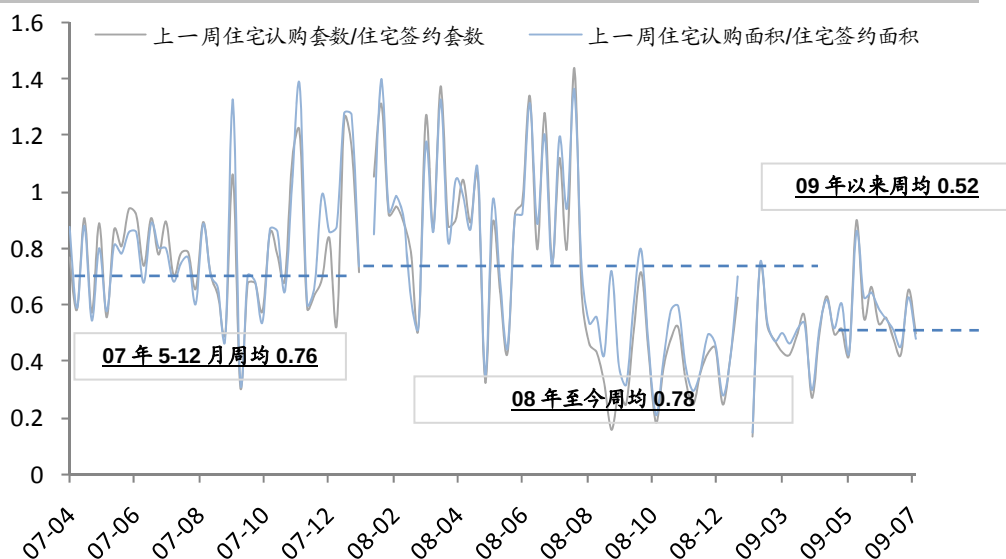
据来源：北京房地产管理交易网，渤海证券研究所

图 2：北京期房住宅库存去化速度（周）



数据来源：北京房地产管理交易网，渤海证券研究所

图 3: 北京住宅市场活跃程度



数据来源：北京房地产管理交易网，渤海证券研究所

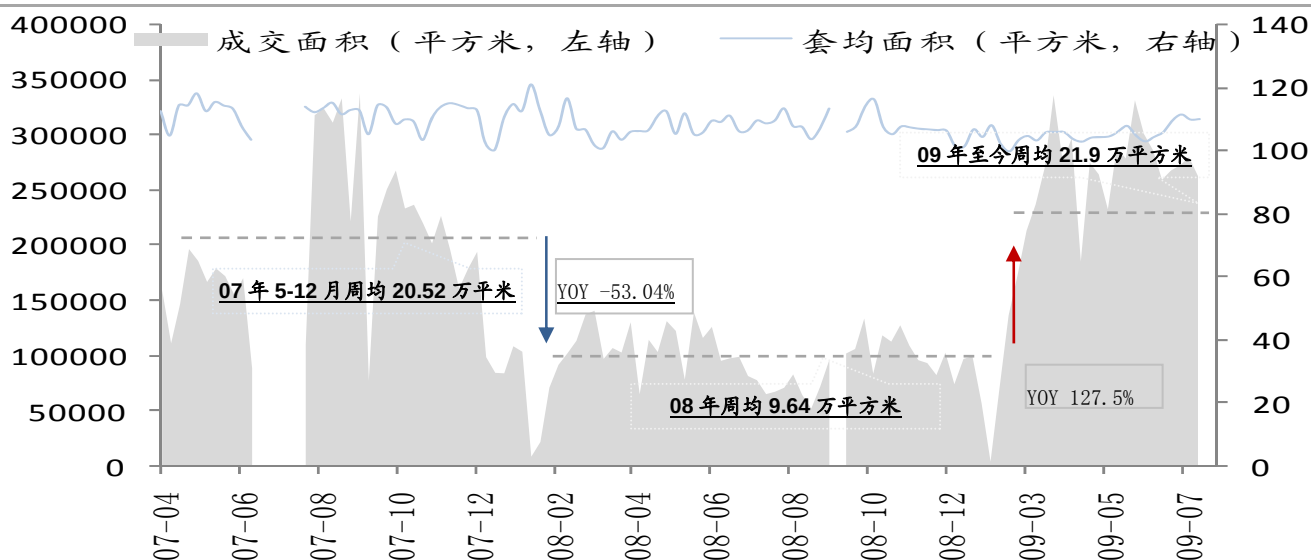
➤ 天津：成交价与 07 年以来高点持平，连续二十四周同比上涨

表 2: 本周 (7.6-7.12) 天津商品房市场运行情况

(套,平方米,元/平方米,%)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交套数	2687	150.65	-9.25
成交面积	291663.1	148.60	-8.33
成交均价	7742.64	5.09	1.32

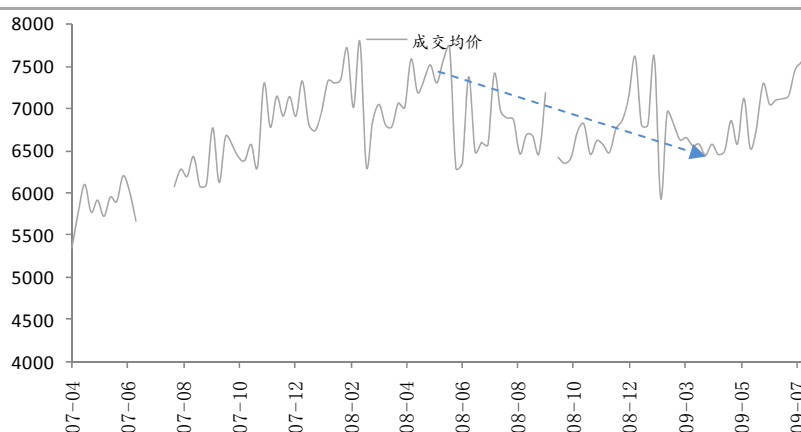
数据来源：渤海证券研究所

图 4: 07 年 4 月以来住宅成交面积及成交套均面积 (平方米)



数据来源：天津国土资源和房屋管理局，渤海证券研究所

图 5: 07 年 4 月以来天津住宅成交均价 (元/平方米)



数据来源: 天津国土资源和房屋管理局, 渤海证券研究所

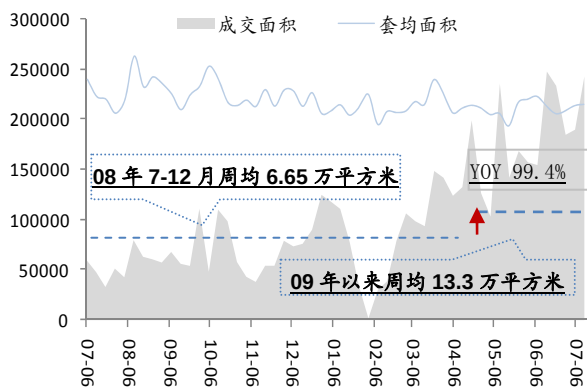
► 青岛: 库存去化周期创新低

表 3: 本周 (7.6-7.12) 青岛住宅市场运行情况

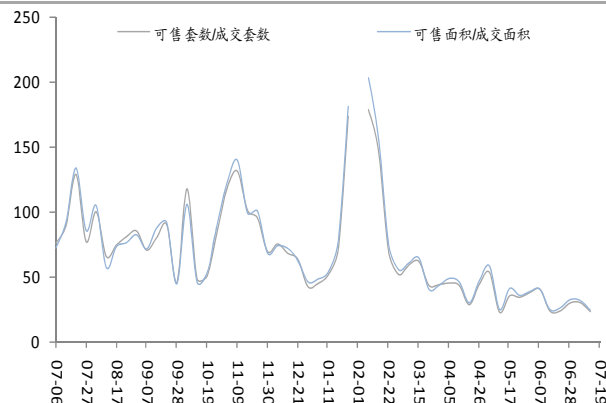
(套, 平方米, 周, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	2418	27.13
成交面积	242377	27.92
库存消化周期	24.53	-23.20

数据来源: 渤海证券研究所

图 6: 08 年 7 月以来住宅成交面积及套均面积 (平方米) 图 7: 青岛住宅库存去化速度 (周)



数据来源: 青岛网上房地产, 渤海证券研究所



数据来源: 青岛网上房地产, 渤海证券研究所

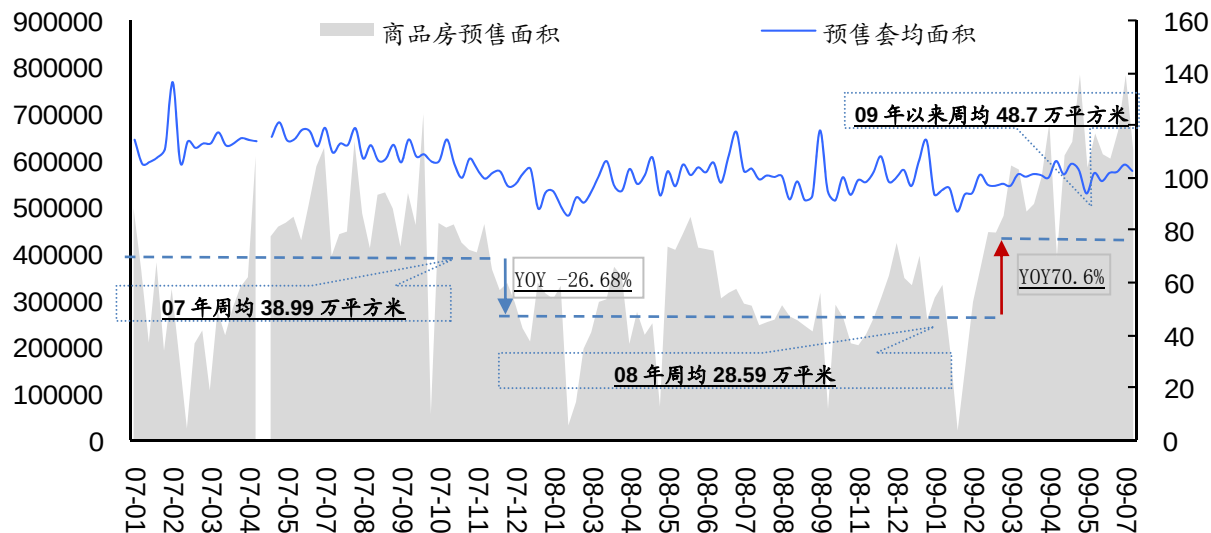
► 上海: 推盘量提升, 成交量连续二十三周同比上升

表 4: 本周 (7.6-7.12) 上海住宅市场运行情况

(套, 平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交套数	6072	120.24	-18.76
成交面积	621100	92.23	-20.63
新开盘面积	488224.05	42.60	127.40

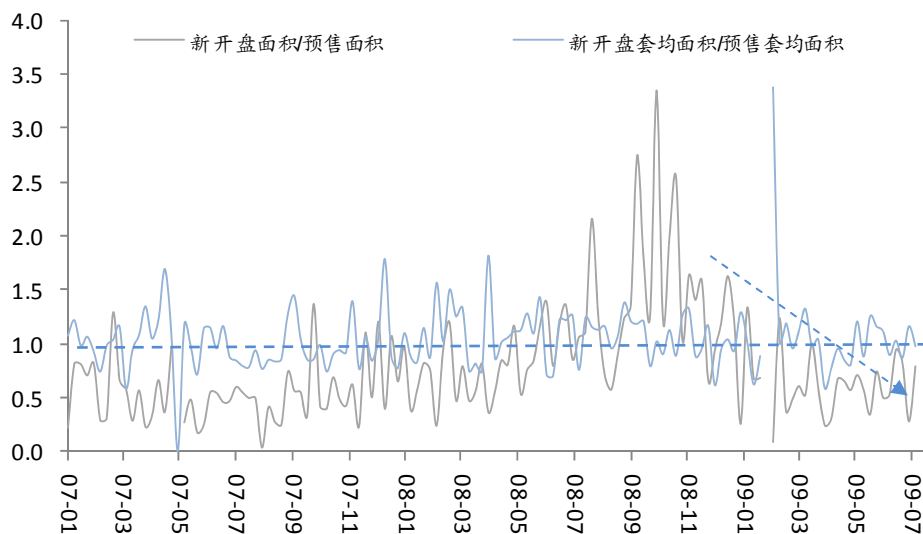
数据来源: 渤海证券研究所

图 8: 上海住宅成交面积及成交套均面积 (平方米)



数据来源：上海网上房地产，渤海证券研究所

图 9: 上海住宅供求量及面积结构对比



数据来源：上海网上房地产，渤海证券研究所

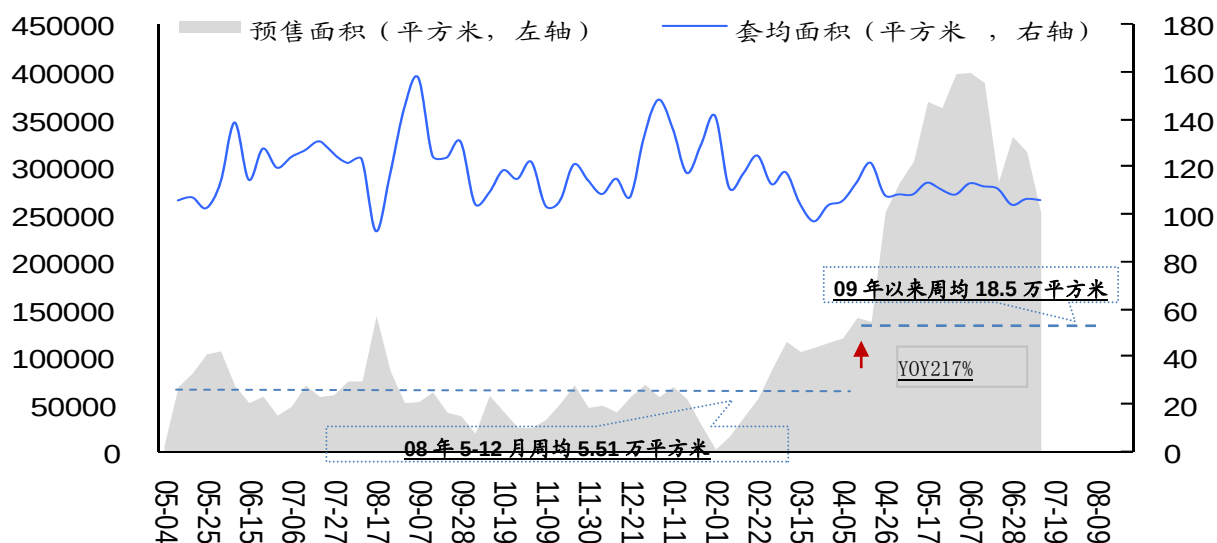
➤ 杭州：小户型主导市场，连续二十三周同比上涨

表 5: 本周 (7.6-7.12) 杭州商品房市场运行情况

(套, 平方米, 元/平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
预售套数	2368	328.21	-20.03
预售面积	251123.66	----	-20.36
预售均价	11581.89	----	-1.24
市场活跃度	0.31	-20.45	-29.66

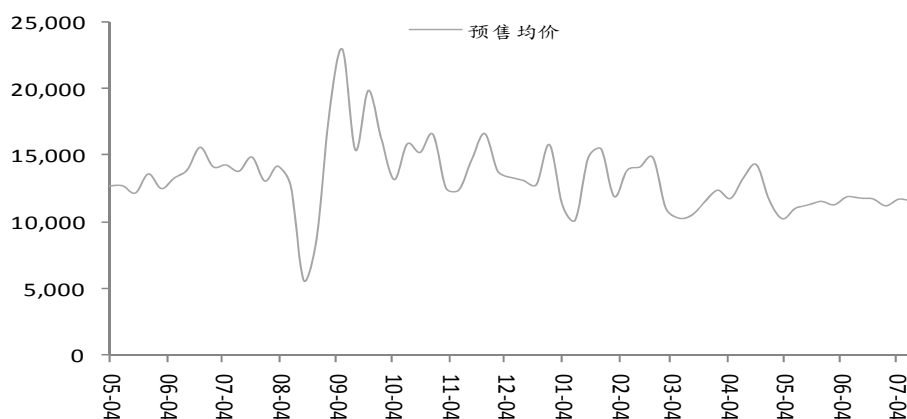
数据来源：渤海证券研究所

图 10: 杭州商品房成交面积及成交套均面积 (平方米)



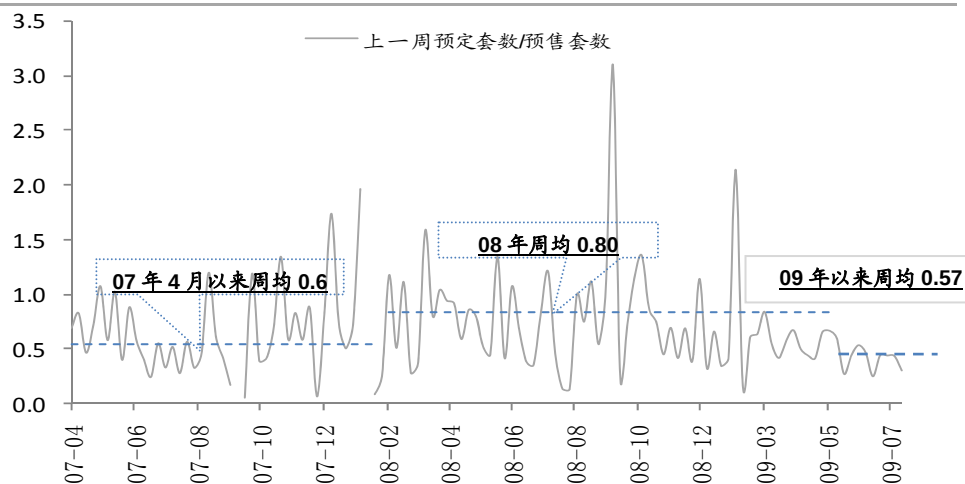
来源：透明售房网，渤海证券研究所

图 11: 杭州商品房成交均价 (元/平方米)



数据来源：透明售房网，渤海证券研究所

图 12: 07 年 4 月以来商品房市场活跃程度



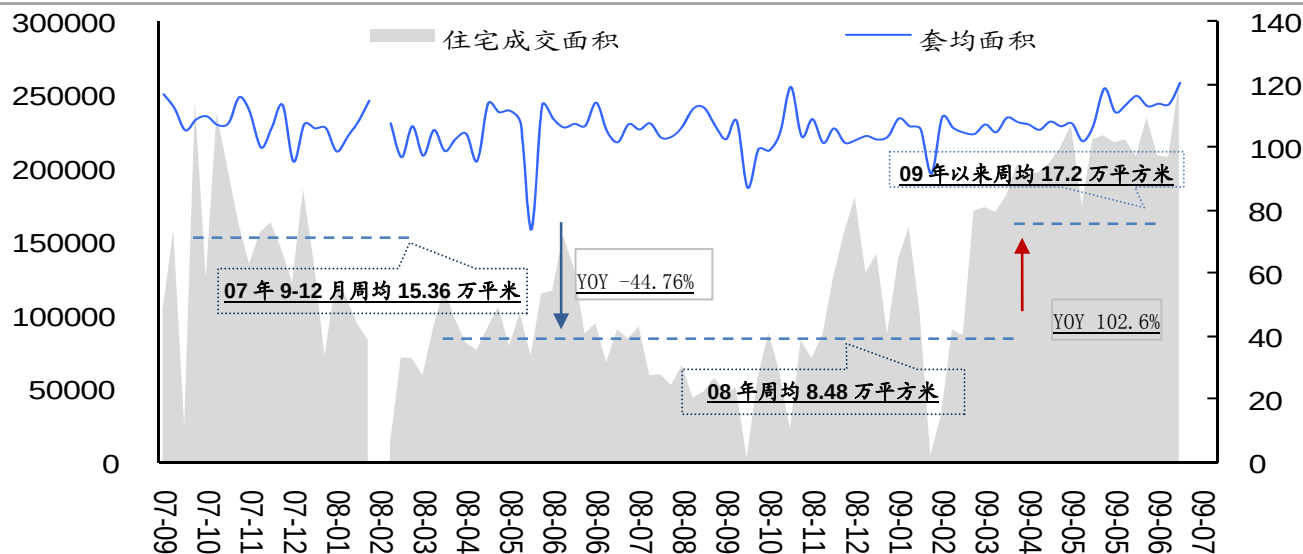
数据来源：透明售房网，渤海证券研究所

► 南京：改善需求释放，成交量创新高，连续二十三周同比上涨
表 6：本周（7.6-7.12）南京住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, %)	绝对值	环比增长率	同比增长率
成交套数	2152	17.79	142.07
成交面积	259053	24.74	186.94
库存消化周期	14.53	-21.36	----
市场活跃程度	0.810408922	-31.61	----

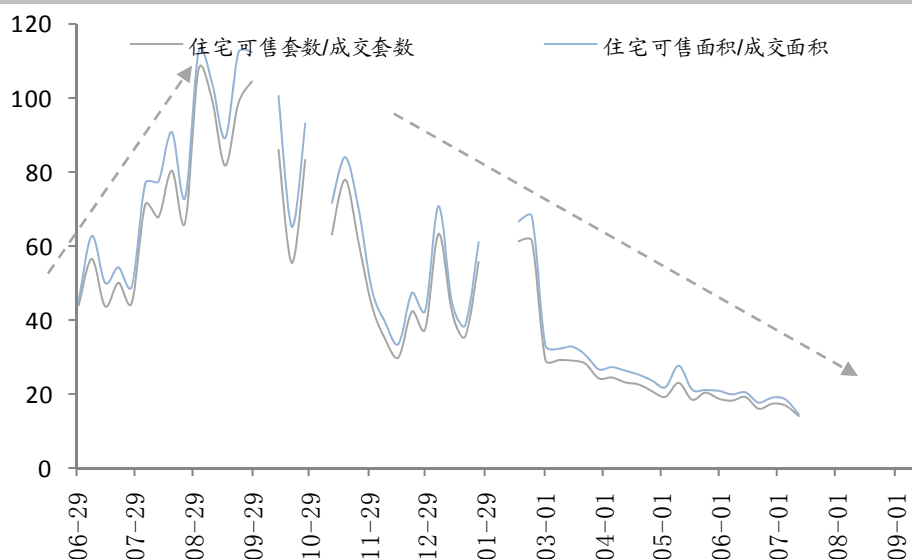
数据来源：渤海证券研究所

图 13：07 年 9 月以来南京住宅成交面积及套均面积（平方米）



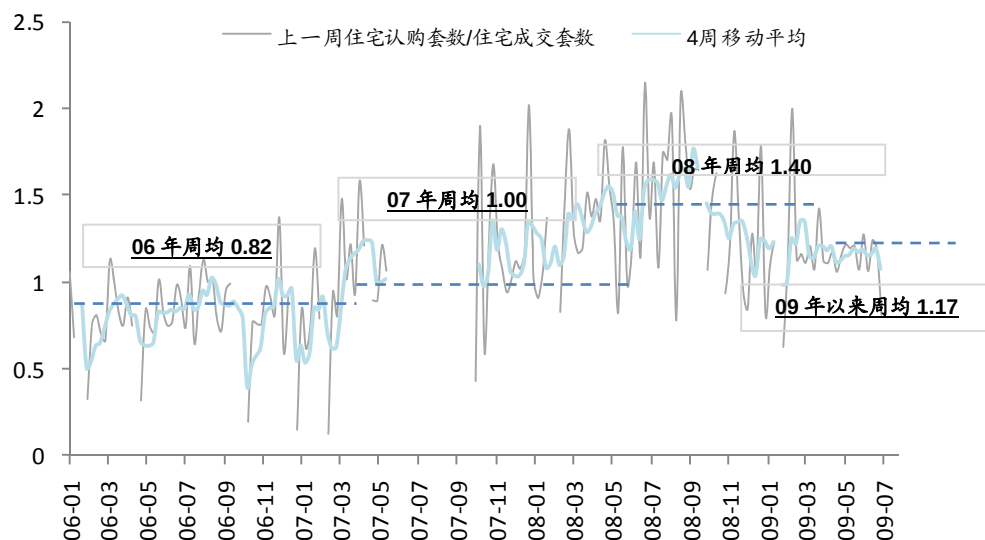
数据来源：南京网上房地产，渤海证券研究所

图 14：南京住宅库存消化周期（周）



数据来源：南京网上房地产，渤海证券研究所

图 15: 南京住宅市场活跃程度



数据来源：南京网上房地产，渤海证券研究所

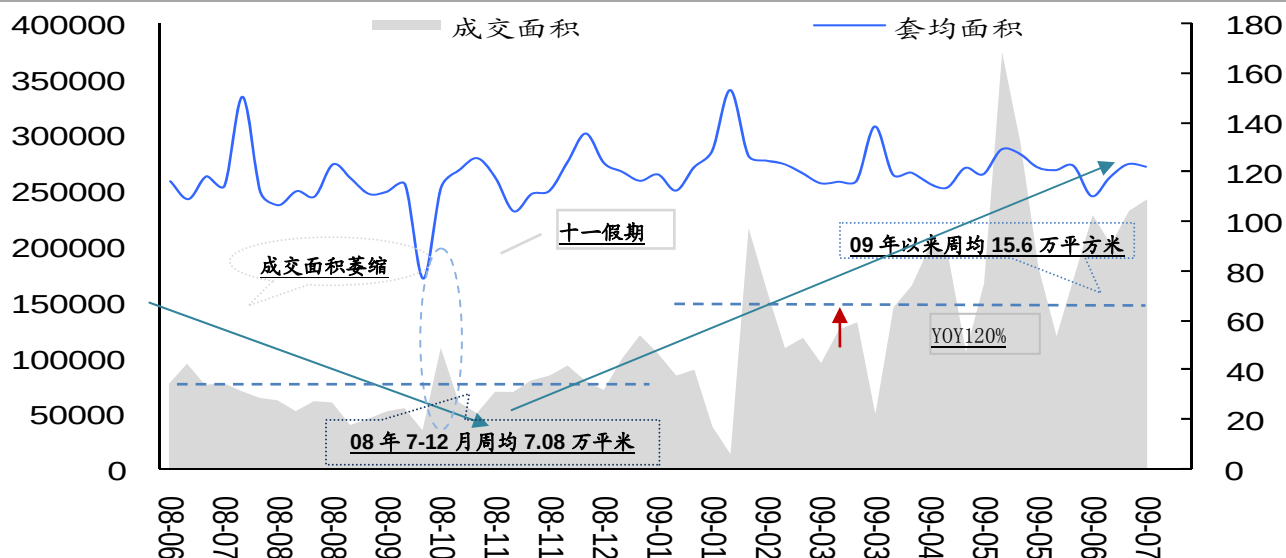
➤ 苏州：库存去化周期维持低位，改善型需求释放

表 7: 本周（7.6-7.12）苏州住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, 元/平方米, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	1991	5.40
成交面积	242705.43	4.56
成交均价	7212.94	-8.55
库存消化周期	15.17	-10.72

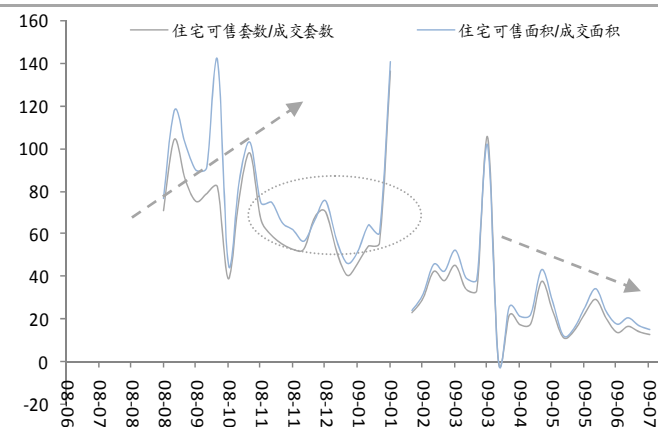
数据来源：渤海证券研究所

图 16: 08 年 7 月以来苏州住宅成交面积及套均面积（平方米）



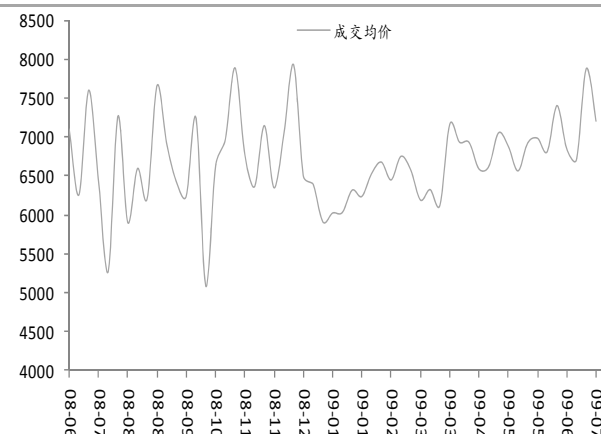
数据来源：苏州房产信息网，渤海证券研究所

图 17: 苏州住宅库存消化速度(周)



数据来源: 苏州房产信息网, 渤海证券研究所

图 18: 苏州住宅成交均价(元/平方米)



数据来源: 苏州房产信息网, 渤海证券研究所

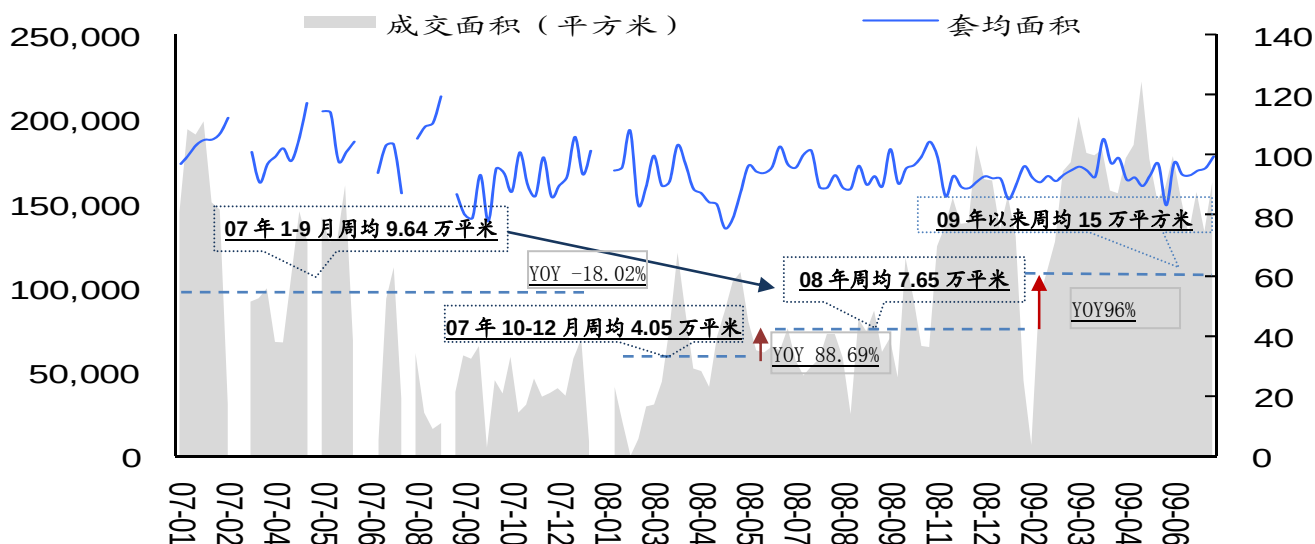
深圳: 小户型主导市场, 成交量连续二十三周同比上升

表 8: 本周(7.6-7.12)深圳商品房市场运行情况

(套, 平方米, 周, 元/平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交套数	1635	239.21	17.20
成交面积	163106	237.03	21.91
成交均价	14315.72	-15.44	3.55
库存消化周期	23.14	-77.57	-20.44

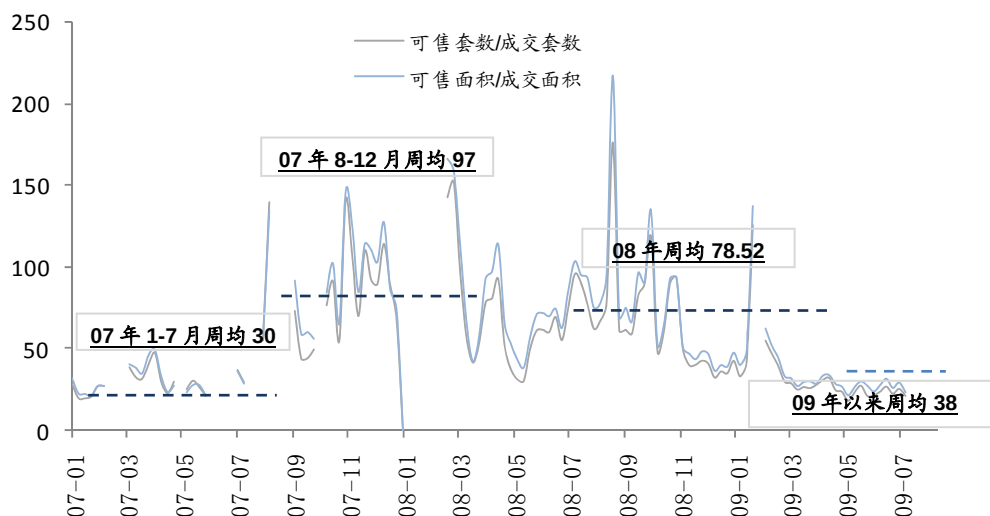
数据来源: 渤海证券研究所

图 19: 07 年以来深圳商品房成交面积及套均面积(平方米)



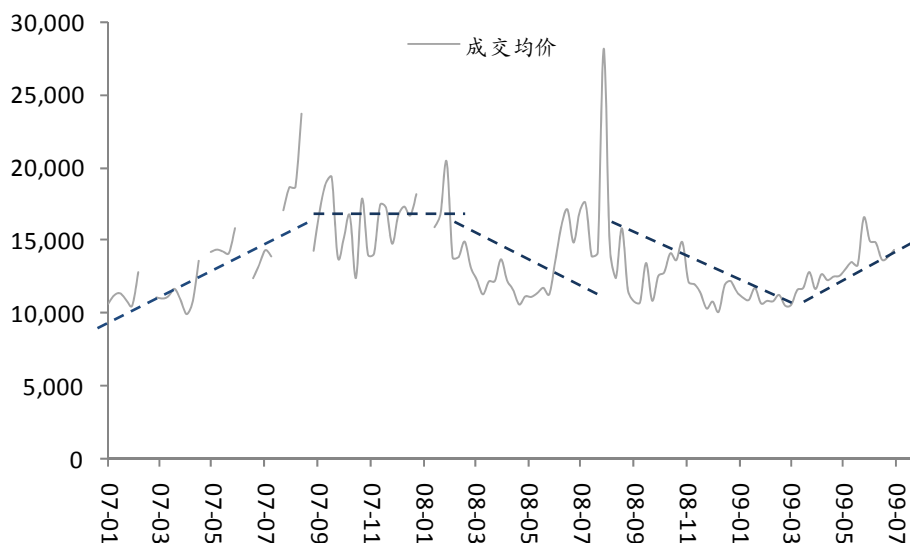
数据来源: 深圳国土资源和房管局, 渤海证券研究所

图 20: 深圳商品房库存消化速度(周)



数据来源: 深圳国土资源和房管局, 渤海证券研究所

图 21: 深圳商品房成交均价(元/平方米)



数据来源: 深圳国土资源和房管局, 渤海证券研究所

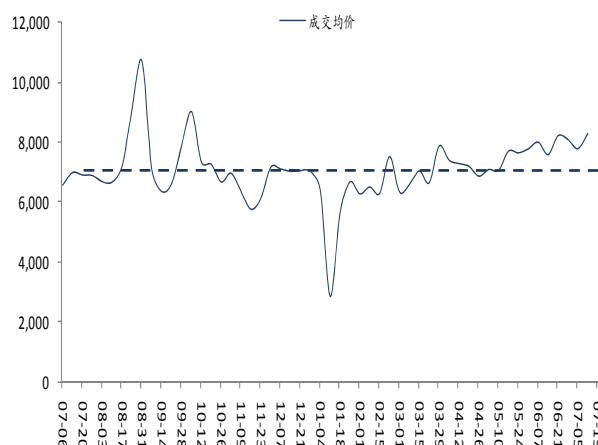
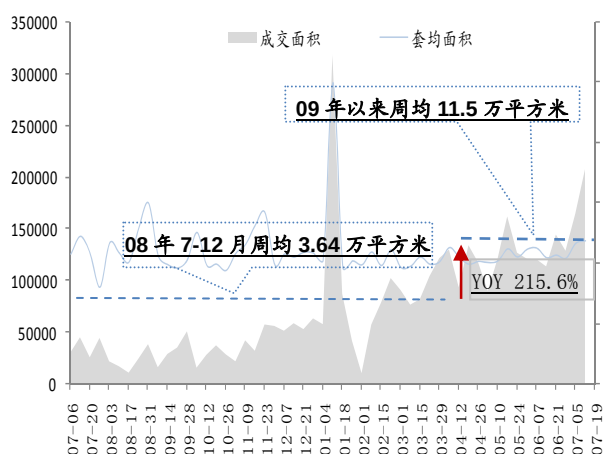
➤ 福州: 成交量创新高, 成交价上升

表 9: 本周(7.6-7.12)福州住宅市场运行情况

(套, 平方米, 元/平方米, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	1757	23.91
成交面积	208105	26.14
成交均价	8283.58	6.50

数据来源: 渤海证券研究所

图 22: 08 年 7 月以来住宅成交面积及套均面积 (平方米) 图 23: 福州住宅成交均价 (元/平方米)



数据来源：福州房地产信息网，渤海证券研究所

数据来源：福州房地产信息网，渤海证券研究所

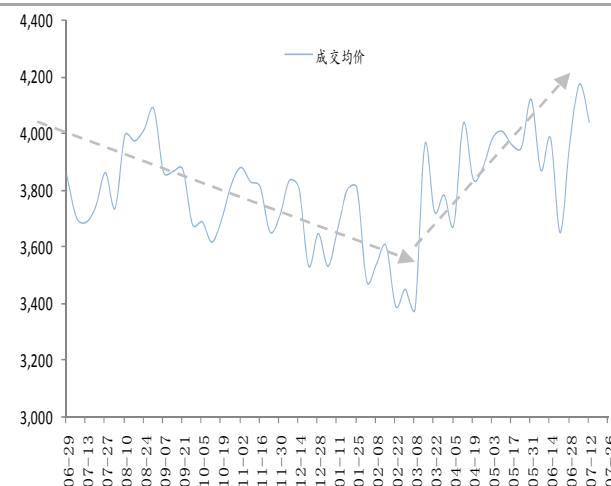
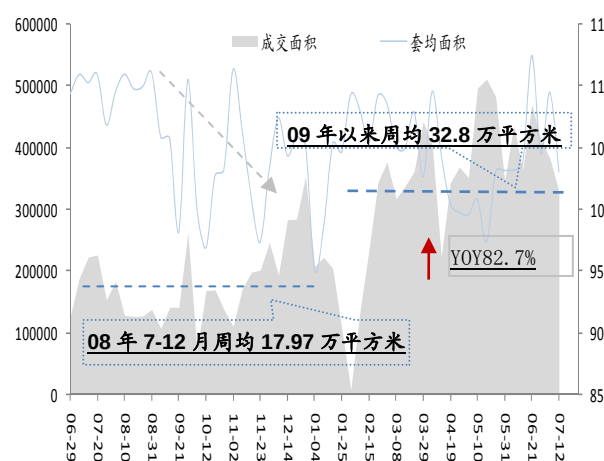
► 长沙：量价齐跌

表 10: 本周 (7.6-7.12) 长沙住宅市场运行情况

(套, 平方米, 元/平方米, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	3190	-8.52
成交面积	328529	-13.92
成交均价	4038.11	-3.21

数据来源：渤海证券研究所

图 24: 08 年 6 月以来住宅成交面积及套均面积 (平方米) 图 25: 长沙住宅成交均价 (元/平方米)



数据来源：渤海证券研究所

数据来源：渤海证券研究所

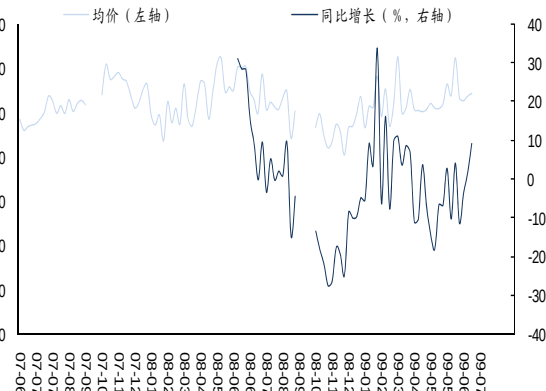
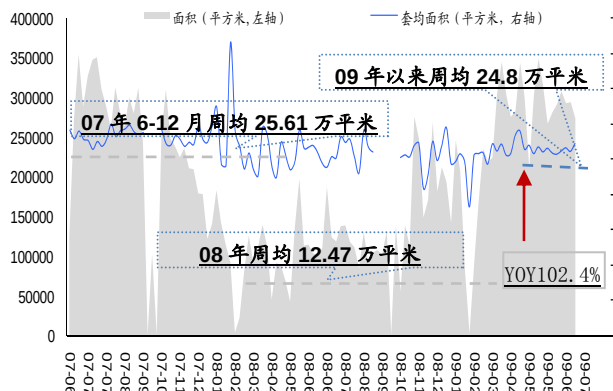
► 武汉：成交价回升，连续二十三周同比增长

表 11: 本周 (7.6-7.12) 武汉商品房市场运行情况

(平方米, 元/平方米, %)	绝对值	同比增长率	环比增长率
成交面积	272840.05	131.88	-6.92
成交均价	5423.70	8.94	1.16

数据来源：渤海证券研究所

图 26: 07 年 6 月以来商品房成交面积及套均面积 (平方米) 图 27: 武汉商品房成交均价 (元/平方米)



数据来源：武汉房地产信息网，渤海证券研究所

数据来源：武汉房地产信息网，渤海证券研究所

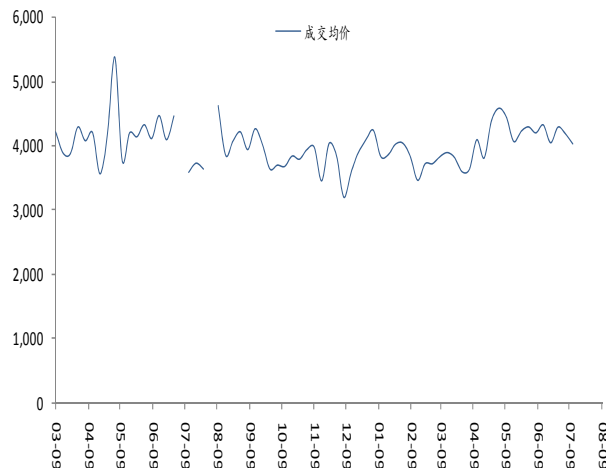
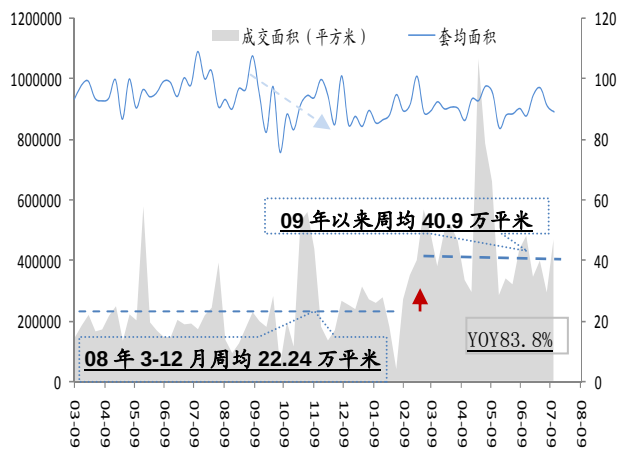
重庆：量升价跌，小户型主导市场

表 12: 本周 (7.6-7.12) 重庆住宅市场运行情况

(套, 平方米, 周, 元/平方米, %)	绝对值	环比增长率
成交套数	5254	63.22
成交面积	467319.07	59.81
成交均价	4014.96	-3.73
库存消化周期	21.39	-40.02

数据来源：渤海证券研究所

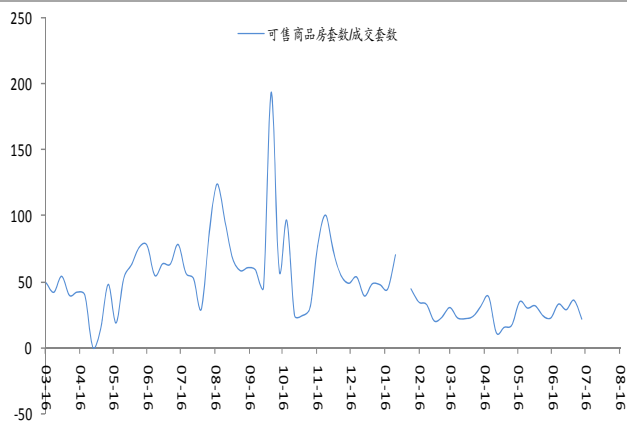
图 28: 08 年 3 月以来住宅成交面积及套均面积 (平方米) 图 29: 重庆住宅成交均价 (元/平方米)



数据来源：渤海证券研究所

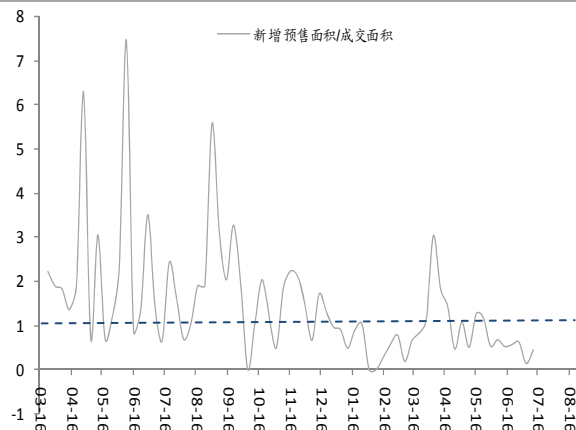
数据来源：渤海证券研究所

图 30: 重庆商品房库存消化周期 (周)



数据来源: 渤海证券研究所

图 31: 重庆住宅供求量对比



数据来源: 渤海证券研究所

表 13: 重点覆盖公司

证券代码	重点覆盖公司名称
000002	万科 A
600048	保利地产
000024	招商地产
600383	金地集团
600895	张江高科
000402	金融街
600503	华丽家族
002244	滨江集团
600082	海泰发展

渤海证券股票投资评级说明

- 1、买 入：未来 12 个月内股价超越大盘 10%以上；
- 2、中 性：未来 12 个月内股价相对大盘波动在-10%~10%之间；
- 3、卖 出：未来 12 个月内股价落后大盘 10%以上。

渤海证券行业投资评级说明

- 1、买 入：行业股票指数超越大盘；
- 2、中 性：行业股票指数基本与大盘持平；
- 3、卖 出：行业股票指数明显弱于大盘。

重要声明：本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司做出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。我公司及其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发表之前已经使用或了解其中的信息。本报告的版权归渤海证券有限责任公司所有，未获得渤海证券有限责任公司事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“渤海证券有限责任公司”，也不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。

渤海证券有限责任公司研究所

所长·研究策划 周华敏 +86 22 2845 1869	副所长·基金 谢富华 +86 22 2845 1985	副所长·宏观策略 马静如 +86 22 2845 1665	副所长·行业 吴鹏飞 +86 10 5836 2786
商业旅游行业研究 陈慧 +86 22 2845 1135	电子信息行业研究 崔健 +86 22 2845 1618	交通运输行业研究 齐艳莉 +86 22 2845 1132	食品饮料行业研究 闫亚磊 +86 22 2845 1975
煤炭行业研究 张顺 +86 22 2845 1625	机械行业研究 李强 +86 22 5836 2766	有色行业（铝、小金属）研究 张延明 +86 22 2845 1653	石油化工行业研究 刘威 +86 10 5836 2155
医药行业研究 马霏霏 +86 22 2845 1945	金融行业研究 张继袖 +86 22 2845 1849	房地产行业研究 周户 +86 10 5836 2768	有色行业（贵金属、铅锌、铜）研究 靳海明 +86 10 5836 2778
汽车、航空制造行业研究 张立平 +86 10 5836 2780	通信、传媒、家电行业研究 张晓亮 +86 10 5836 2156	电力、电力设备行业研究 李新渠 +86 10 5836 2760	钢铁行业研究 马涛 +86 10 5836 2789
建筑建材行业研究 唐笑 +86 10 5836 2159	金融工程与权证研究 何翔 +86 22 2845 1808	股指期货与衍生产品研究 徐莉莉 +86 22 2845 1659	产品设计和可转债研究 章辉 +86 22 2845 1977
债券研究 徐华 +86 22 2845 1137	宏观策略研究 黄锋 +86 22 2845 1131	金融策略与创新、证券理论研究 吕玉忠 +86 22 2845 1857	策略研究 周喜 +86 22 2845 1972
策略研究 马哲峰 +86 10 5836 2779	营销主管 郭靖 +86 22 2845 1879		
博士后工作站:			
资产证券化研究 刘惠杰博士 +86 22 2845 1632	私募股权基金研究 黄亚玲博士 +86 22 2836 5293		

渤海证券研究所

天津

天津市河西区宾水道三号

邮政编码: 300061

电话: (022) 28451888

传真: (022) 28451615

北京

北京市西城区丰汇园 11 号楼东翼 1107

邮政编码: 100032

电话: (010) 58362786

传真: (010) 58362157

渤海证券研究所网址: www.ewww.com.cn