

房地产行业

九月即过，十月有所期待 ——房地产行业点评



东方证券
ORIENT SECURITIES

行业评级

看好 中性 看淡（维持）

魏博

房地产行业高级分析师

报告日期

2009 年 9 月 29 日 星期二

021-63325888-6078

事件

- 1) 上周（9.21-9.27）各地房地产交易量环比出现较好涨势。
- 2) 9 月 28 日 A 股市场房地产板块并未有好的表现。

前期报告观点

2009 年 9 月 23 日：1) 预期内的僵持。2) 后续短期政策变动值得关注。

2009 年 9 月 14 日：二线地区崭露头角。8 月份数据印证了我们前期判断：与全国销售环比微增相比，京沪深等地市场继续此前下降趋势；二三线地区为全国销售数据的微幅增长贡献较多。与销售类似，新开工的增长也主要来自于二三线地区。

2009 年 9 月 11 日：莫道二线池水浅。相对一线地区而言，二三线地区新开工面积后续提升空间较大。

2009 年 9 月 7 日：一线地区长期从紧，二线地区大有可为。

最新观点

一、预计九月份环比将持平。如我们在前期报告中多次指出：全行业 9 月销售环比难以出现大幅增长。维持这一观点不变。目前九月份即将过去，我们跟踪的 20 个城市日均成交面积环比增长与下降的城市各有 10 个、各占一半。其中，一线城市中北京环比增长 6.9%，上海环比下降 4%，深圳表现较差下降 18.6%；17 个二三线城市中有 9 个实现环比上涨。

表：截止 9 月 28 日 20 个城市日均成交面积（环比）

城市	上海	北京	深圳	天津	杭州	南京	武汉	成都	青岛	苏州
环比	-4.0%	6.9%	-18.6%	-12.2%	32.7%	-9.4%	10.4%	40.7%	-17.4%	1.8%
城市	无锡	宁波	福州	东莞	厦门	长沙	西安	昆明	哈尔滨	南昌
环比	1.8%	24.8%	-1.4%	-18.2%	-34.7%	-1.0%	6.2%	12.1%	52.7%	-0.3%

资料来源：东方证券研究所整理

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的情况下可能与本报告所分析的企业存在业务关系，并且继续寻求发展这些关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为投资决策的唯一因素。

敬请参阅最后一页之重要声明。

二、单周交易量的上涨需要连续性才能激发投资者的热情。上周上海商品房销售面积环比增长 18.9%；北京商品房销售面积环比增长 13.5%，商品住宅环比增长 38.6%；深圳商品房环比增长 4.5%。由于经历了连续近两个月的僵持，单周交易量的上涨并不能激发投资者热情。

三、政策仍是支持。关于大的政策方向，我们在 9 月 7 日的深度报告中已有较多阐述。本点评报告介绍一下我们了解的最新情况：最近我们与某大型银行总行人员进行了沟通，二套房贷首付四成没有变化，贷款利率在 9 月下旬开始可以得到 7 折的优惠政策；在国家政策方向没有大的转变前，有四成的首付做保证，银行对房地产贷款还是支持的。

四、上周成交量增长的原因包括政策的部分放松和供应的增加。此两项因素预计在十月份会继续得到改善，十月份的销售量预计将好于九月份，从而加大资金对房地产行业的投资信心，维持行业“看好”的投资评级。

相关研究报告

《预期内的僵持，短期政策是看点》	2009 年 9 月 23 日
《二线地区崭露头角》	2009 年 9 月 14 日
《莫道二线池水浅》	2009 年 9 月 11 日
《政策不会转向，二线大有可为》	2009 年 9 月 7 日
《持续看好二线地产股》	2009 年 8 月 14 日
《万科：维持买入评级》	2009 年 8 月 4 日
《荣盛发展：大有可为的二线龙头》	2009 年 8 月 10 日
《苏宁环球：业绩体现在下半年》	2009 年 7 月 21 日
《大连友谊：沿预期路径发展》	2009 年 8 月 11 日
《新潮实业：烟雨即过，萍风将起》	2009 年 9 月 1 日

分析师承诺

魏 博：房地产行业高级分析师

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接收到任何形式的报酬。

投资评级说明

- 报告发布日后的 6 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；
- 公司投资评级的量化标准
 - 买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；
 - 增持：相对强于市场基准指数收益率 5%~15%；
 - 中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；
 - 减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。
- 行业投资评级的量化标准
 - 看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；
 - 中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；
 - 看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

免责声明

本报告仅供东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的惟一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

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，亦不得作为诉讼、仲裁、传媒及任何单位或个人引用之证明或依据，不得用于未经允许的其它任何用途。如引用、刊发，需注明出处为东方证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

联系人：寿岚

电话：021-63325888*6252

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

Email：shoulan@orientsec.com.cn