

“金九”成色不足

——2009 年 9 月份房地产行业月报

房地产行业

评级：中性（维持）

跟踪报告

2009 年 10 月 12 日 星期一

投资要点

- 9 月，由于一路飙升的房价对刚性需求的严重打压，北京、上海和深圳等一线城市成交量环比集体缩水。9 月，由于虚高房价对刚性需求的打压，市场交易量后劲明显不足，逐渐呈下降趋势。在我们所跟踪的一线城市中，北京、上海和深圳环比成交集体下滑，环比降幅分别为 0.4%、2.1%和 21.0%，其中深圳成为首个同比出现负增长的一线城市。
- 9 月，二线城市商品房成交量依然存在分化，杭州、苏州、西安和昆明 4 个城市环比仍呈增势，其他城市则出现了不同程度的下滑，厦门环比下降了接近三成。在我们所跟踪的国内 11 个二线城市中，9 月只有杭州、苏州、西安、昆明 4 个城市成交量环比上升，环比增幅分别为 30.2%、32.2%、17.2%、1.1%；其他 7 个城市则出现了不同程度的下滑，其中天津、南京、东莞、福州、厦门环比降幅均超过了 10%，分别下降了 14.1%、15.7%、12.4%、11.7%、28.1%。
- 9 月，我们所跟踪的国内二线城市商品房成交均价稳中有升，但涨幅趋缓。9 月，我们所跟踪的 11 个国内二线城市中，商品房成交均价均表现为稳中有升，但涨幅趋缓。其中，厦门商品房成交均价由于上月上涨得过猛，本月环比回调了 11.1%；杭州、昆明、长沙、福州商品房成交均价涨幅分别为 3.5%、1.9%、0.4%、0.1%。
- “金九”成色不足，“银十”面临挑战。一、二线重点城市商品房成交数据表明，“金九”楼市成色明显不足。对于“金九”楼市的褪色，虚高房价对刚性需求的打压是主要原因，自从今年上半年以来，重点城市房价出现不同程度的飙升，刚性需求被迫离场，市场交易量后劲明显不足，逐渐呈下降趋势。与此同时，重点城市十一长假周成交（2009 年 10 月 1-7 日）数据环比普遍下滑，我们认为，“银十”市场将面临较大挑战。

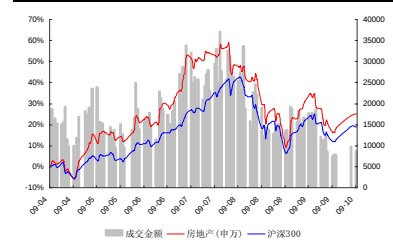
桂长元
021-50586660-8623
gcy@longone.com.cn
房地产行业

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	-2.5	-1.6
3 个月	-17.5	-11.7
6 个月	31.1	5.9

行业近 6 个月相对沪深 300 表现



相关报告：

1. 《3 月“井喷”行情恐难持续》
2009/4/9
2. 《成交继续放量，5 月仍将维持高位》
2009/5/5
3. 《5 月成交量环比普呈增长态势》
2009/6/5
4. 《8 月份各城市普遍表现价升量跌》
2009/9/4

目 录

1.	环渤海湾地区	1
1.1	北京：市场缩水	1
1.2	天津：价稳量缩	1
2.	长三角区域	2
2.1	上海：成交量小幅下滑	2
2.2	杭州：成交量出现反弹	2
2.3	南京：成交量进一步下滑	3
2.4	苏州：价跌量升	3
3.	泛珠三角区域	4
3.1	深圳：首个城市出现成交负增长	4
3.2	东莞：成交继续大幅下滑	5
3.3	福州：成交继续走低	5
3.4	厦门：量价齐跌	6
4.	其他地区	6
4.1	武汉：量价小幅回落	6
4.2	长沙：成交持续下滑	7
4.3	西安：成交高位盘整	7
4.4	昆明：成交高位运行	8

图 表 目 录

图 1: 北京住宅签约套数 (单位: 套)	1
图 2: 北京期房住宅签约 (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: 苏州商品住宅成交套数 (单位: 套)	4
图 14: 苏州商品住宅成交均价 (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: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)	5
图 18: 深圳一手房可售套数 (单位: 套)	5
图 19: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)	5
图 20: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平方米)	5
图 21: 福州住宅销售套数 (单位: 套)	6
图 22: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平方米)	6
图 23: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)	6
图 24: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/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：市场缩水

自从2009年6月以来，北京房价一路飙升，刚性需求被迫离场，市场交易量后劲明显不足，逐渐呈下降趋势。

9月，由于虚高房价对刚性需求的打压，北京新建商品住宅（包括期房、现房）销售“金九”成色不足，全市共签约14,247套，同比增长26.2%，环比下降0.4%。其中，期房总签约套数环比下降4.1%；现房成交则有明显上升，环比上涨14.8%。

市场供应方面，52个原计划9月开盘的项目实际开盘仅33个，开盘数量严重缩水，多数计划在9月开盘的项目将时间推迟到10月。

图1：北京住宅签约套数（单位：套）

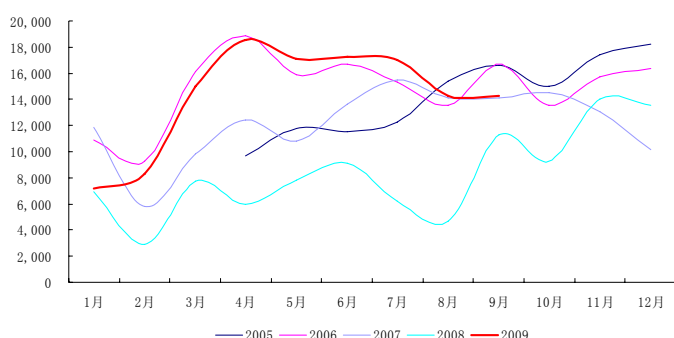
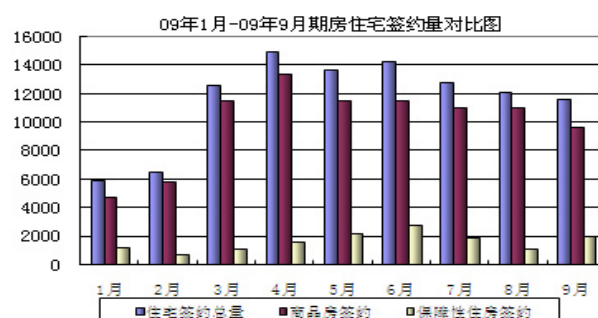


图2：北京期房住宅签约（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：价稳量缩

9月，天津新建商品住宅成交量出现回落，已接近2007年9月同期的成交水平，共成交11,731套，同比增长343.0%，环比降幅达到14.1%。与此同时，商品住宅成交均价继续维持高位，为7646元/平方米，同比上涨12.3%，环比微跌0.6%。

图3：天津住宅成交套数（单位：套）

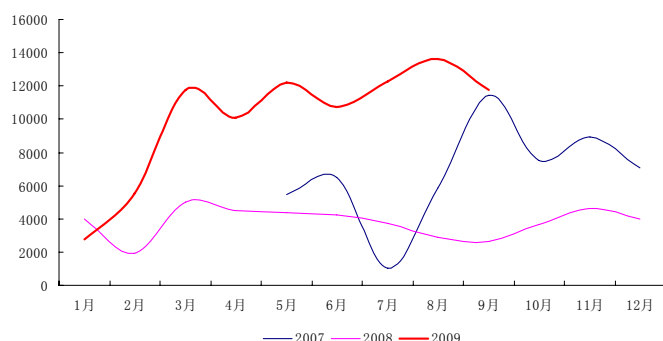
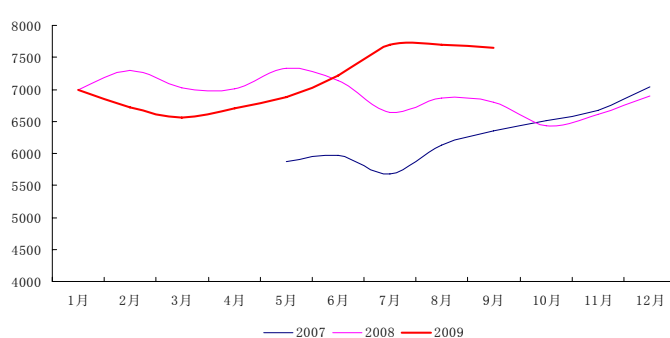


图4：天津住宅成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2. 长三角区域

2.1 上海：成交量小幅下滑

9月，上海房地产市场销售较上月出现小幅下滑，共销售22,199套商品房，同比涨幅115.4%，环比下降2.1%。其中，外环以外商品住宅成交套数占比67.3%，较上月下降了3个百分点；内环以内占比8.6%，上升了0.3个百分点；内外环之间占比24.1%，上升了2.7个百分点。新开盘套数较上月略有增长，为17,879套，同比增长10.1%，环比增长7.0%。

图 5：上海商品房预售套数（单位：套）

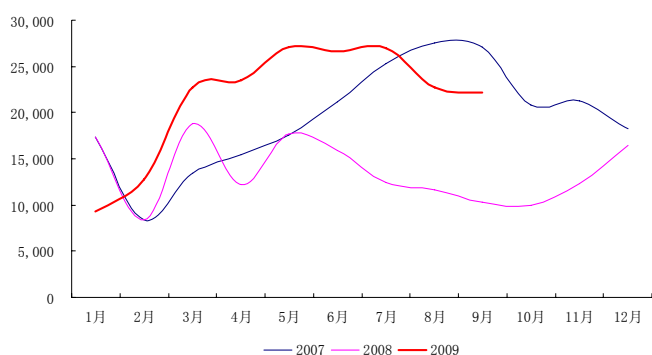
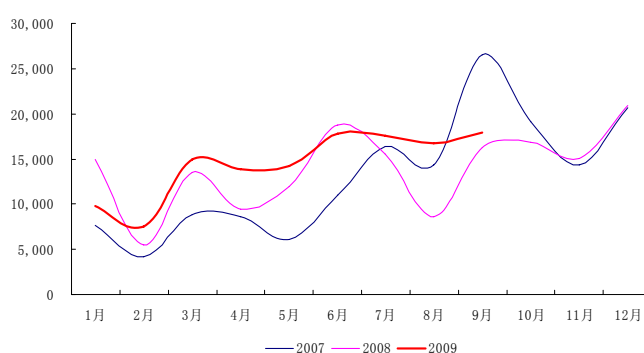


图 6：上海新开盘套数（单位：套）



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

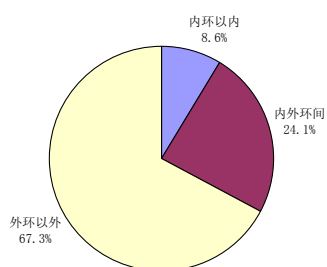
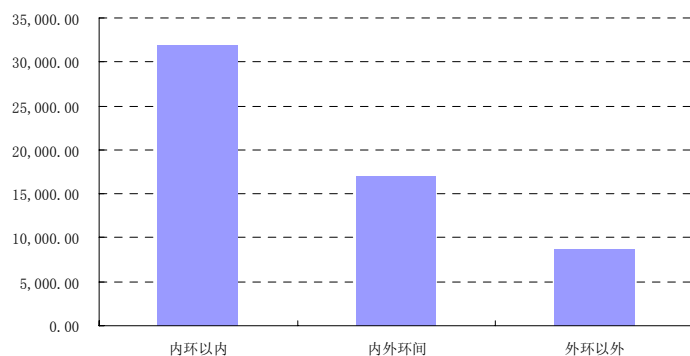


图 8：上海住宅环间销售均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.2 杭州：成交量出现反弹

9月，杭州商品房成交量较上月出现大幅反弹，全市共成交9,791套，同比增长518.1%，环比增幅30.2%。全市商品住宅成交均价稳中有升，为12,609元/平方米，同比跌幅31.1%，环比上涨3.5%。

图 9: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)

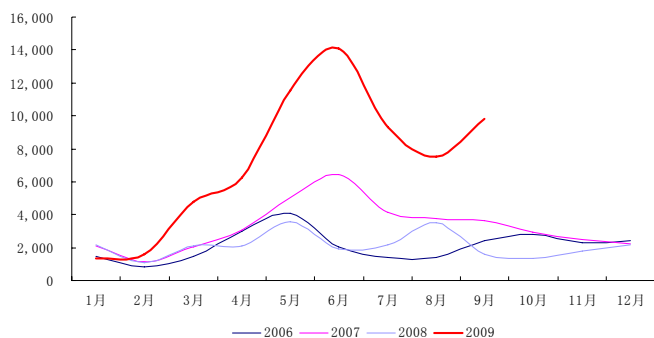
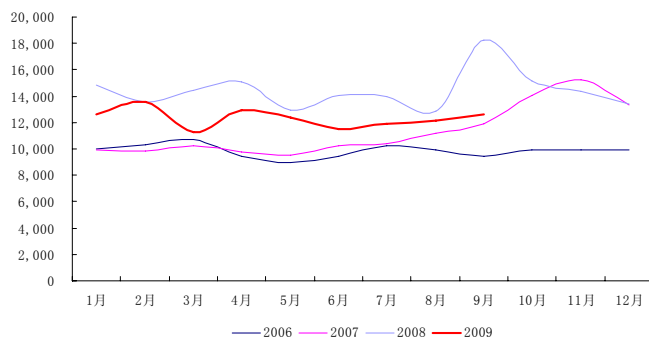


图 10: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.3 南京: 成交量进一步下滑

9 月, 南京商品住宅成交量进一步下滑, 共成交 6,557 套, 同比增长 247.1%, 环比降幅 15.7%; 商品住宅成交面积 75.4 万平米, 同比增长 271.4%, 环比下降 12.8%。

图 11: 南京住宅成交套数 (单位: 套)

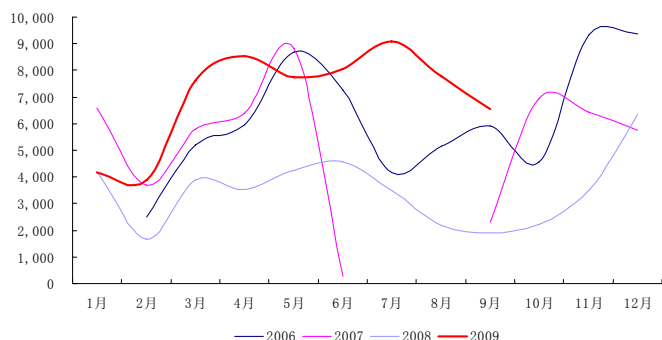
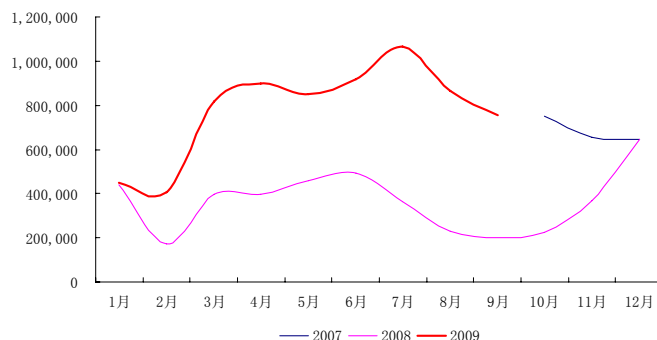


图 12: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.4 苏州: 价跌量升

9 月, 苏州商品住宅成交量出现反弹, 共成交 7,678 套, 同比增长 185.0%, 环比增幅 32.2%。苏州商品住宅成交均价略有下跌, 为 7,298 元/平米, 同比增长 5.8%, 环比微跌 3.4%。

图 13: 苏州商品住宅成交套数 (单位: 套)

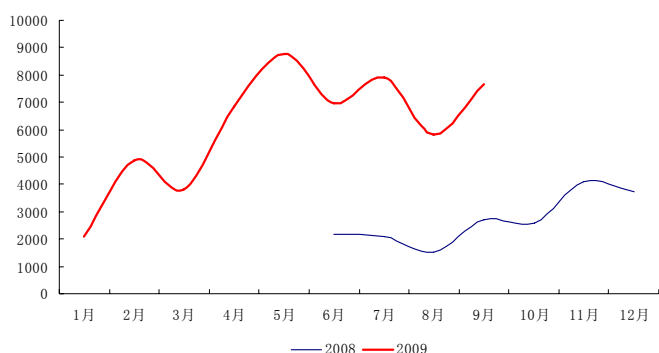
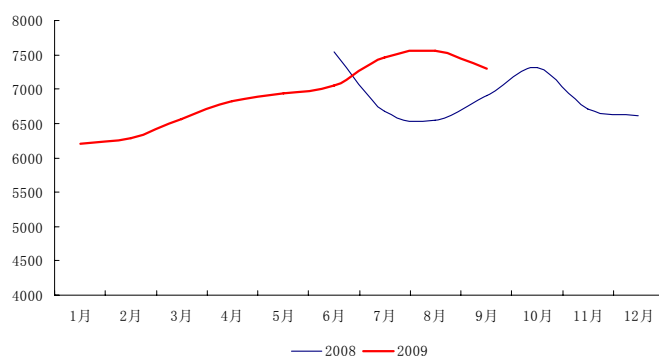


图 14: 苏州商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3. 泛珠三角区域

3.1 深圳: 首个城市出现成交负增长

9 月, 深圳一手房成交量继续大幅走低, 已经低于去年同期, 全市仅成交 3,252 套, 同比降幅 0.7%, 环比下降幅度达到 21.0%。9 月, 深圳一手房成交均价再创新高, 达到 20,354 元/平米, 同比涨幅 74.2%, 环比上涨达到 10.7%。截至 9 月底, 深圳一手房可售套数为 108.7 万套, 同比下降 34.7%, 环比增长 1.2%。

图 15: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)

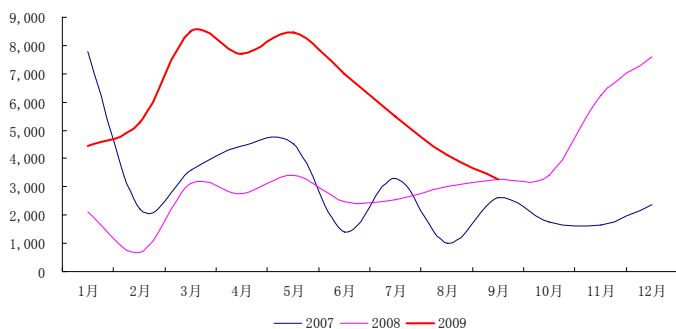
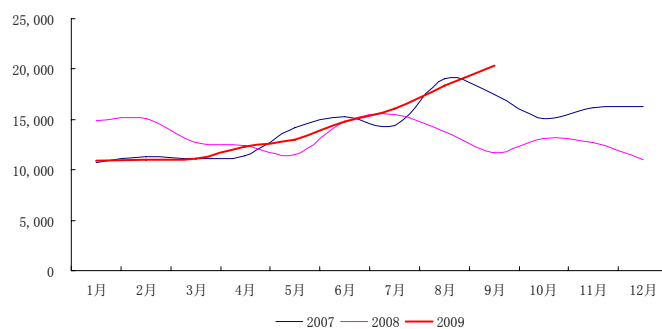


图 16: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 17: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)

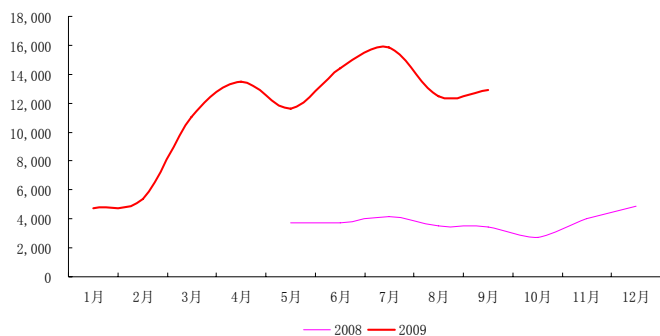
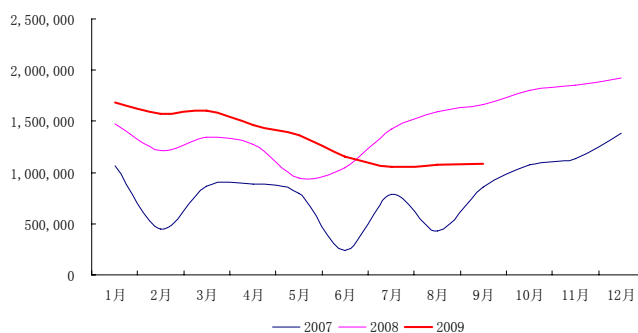


图 18: 深圳一手房可售套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.2 东莞: 成交继续大幅下滑

9 月, 东莞商品住宅成交量继续大幅走低, 已经跌破每月 3,000 套, 全市共成交 2,966 套, 同比增长 36.5%, 环比下降 12.4%; 商品住宅成交面积 33.6 万平米, 同比增长 58.9%, 环比下降 16.1%。

图 19: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)

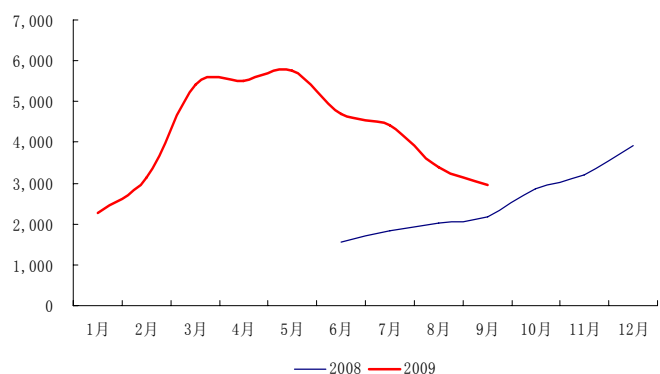
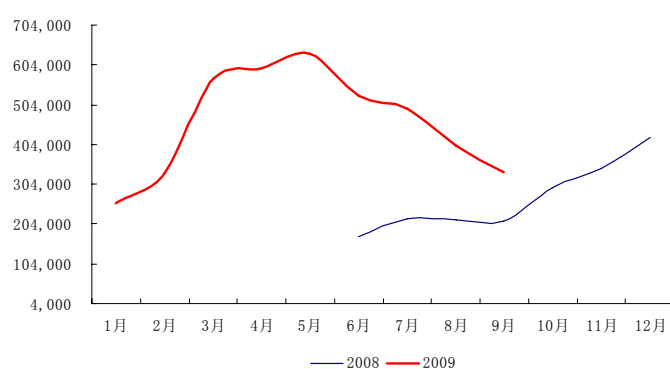


图 20: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.3 福州: 成交继续走低

9 月, 福州商品住宅成交量继续走低, 全市共成交 2,305 套, 同比增长 77.3%, 环比降幅 11.7%; 同时, 商品住宅成交均价十分稳定, 为 8,083 元/平米, 同比上涨 14.6%, 环比微涨 0.1%。

图 21: 福州住宅销售套数 (单位: 套)

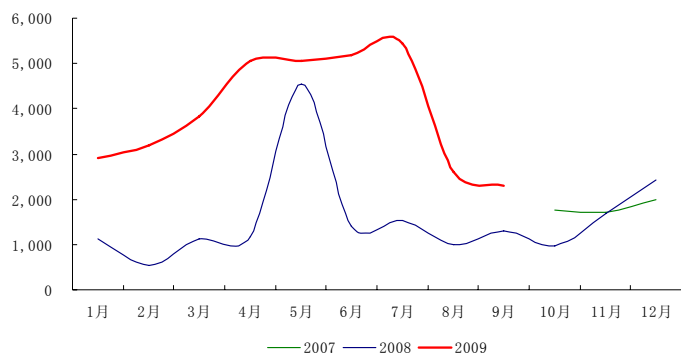
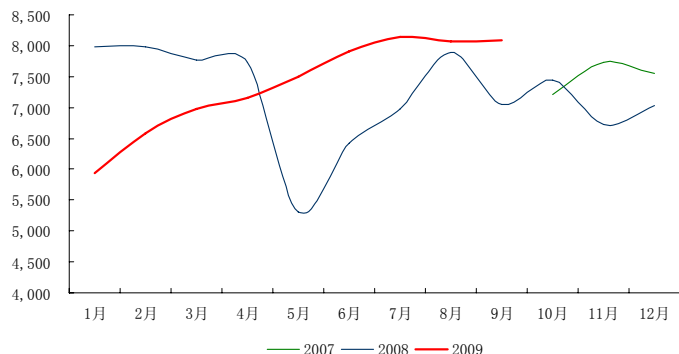


图 22: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.4 厦门: 量价齐跌

9月, 厦门商品住宅成交量继续大幅下滑, 月成交开始跌破 2,000 套, 全市仅成交 1,517 套, 同比增长 128.5%, 环比下降达到 28.1%; 与此同时, 商品住宅成交均价冲高回落, 降至 10,823 元/平米, 同比上涨 27.5%, 环比下跌 11.1%。

图 23: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)

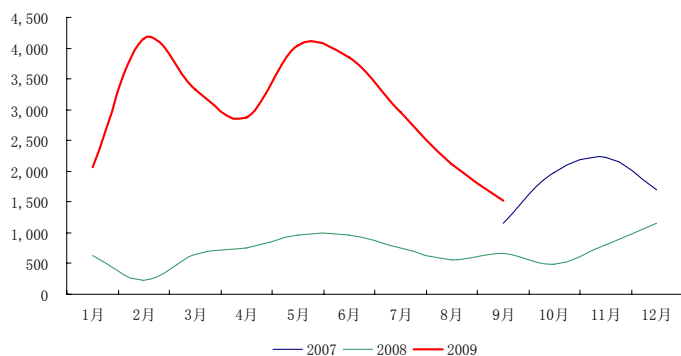
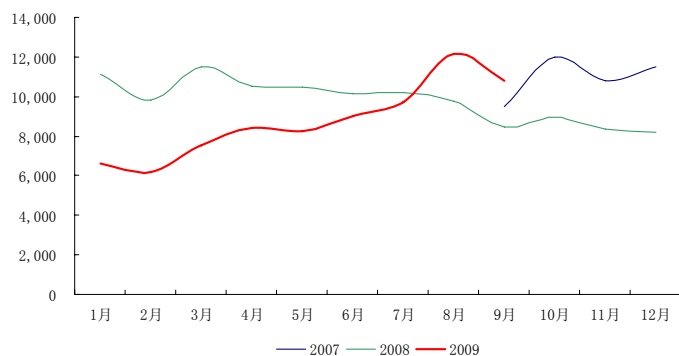


图 24: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 其他地区

4.1 武汉: 量价小幅回落

9月, 武汉商品房成交开始回落, 全市共成交 11,435 套, 同比增长 659.8%, 环比降幅 5.8%。商品房成交均价较上月出现小幅下跌, 为 5,424 元/平米, 环比微跌 2.4%。

图 25: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

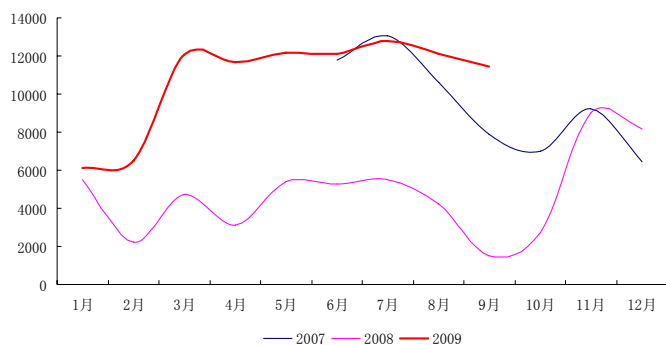
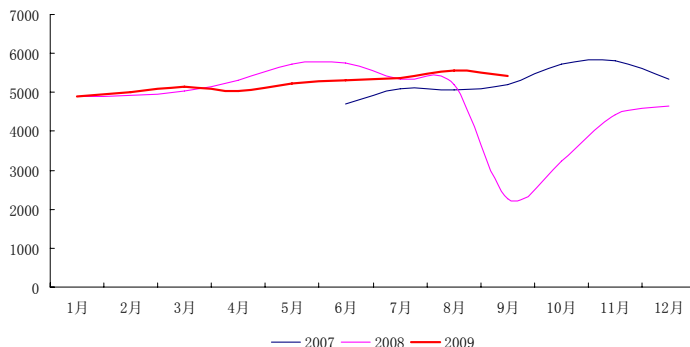


图 26: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 长沙: 成交持续下滑

9月, 长沙商品住宅成交出现持续下滑, 已降为 8,007 套, 同比增长 56.5%, 环比下降 8.7%。商品住宅(期房)成交均价稳中有升, 达到 4,165 元/平米, 同比上涨 9.1%, 环比上涨 0.4%。

图 27: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)

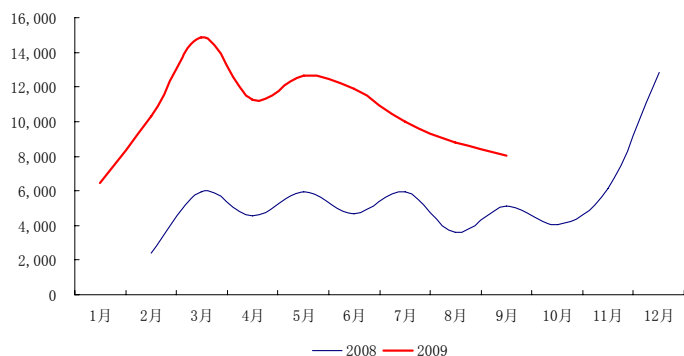
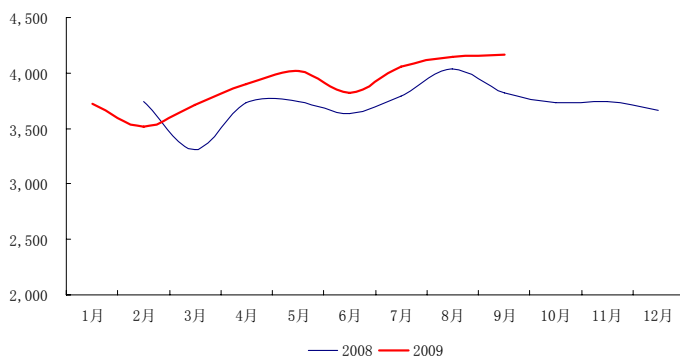


图 28: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 西安: 成交高位盘整

9月, 西安商品房成交高位盘整, 为 7,504 套, 同比增长 268.0%, 环比增幅 17.2%。商品房成交均价高位回落, 为 5,242 元/平米, 同比跌幅 2.4%, 环比下跌 3.1%。

图 29: 西安商品房销售套数 (单位: 套)

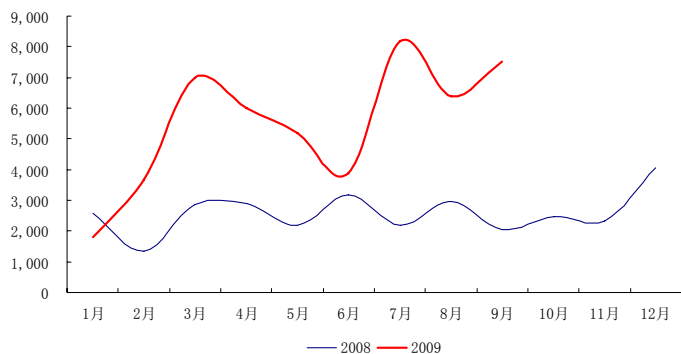
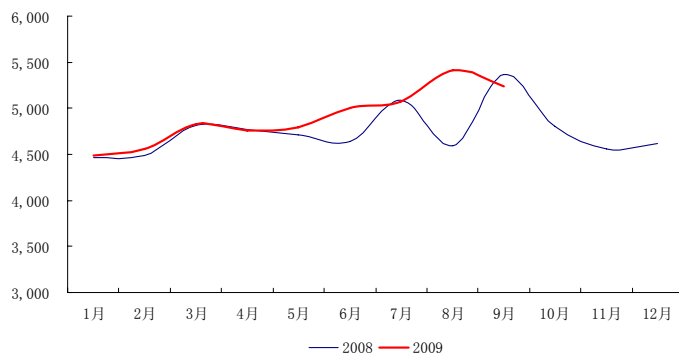


图 30: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.4 昆明: 成交高位运行

9月, 昆明商品房成交继续维持高位, 全市共成交 8,280 套, 同比增长 218.3%, 环比增长 1.1%; 商品房成交均价则继续小幅攀升, 达到 5,727 元/平米, 同比增长 23.4%, 环比上涨 1.9%。

图 31: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

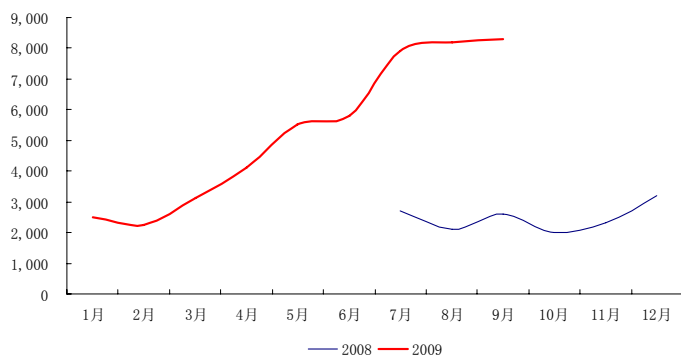
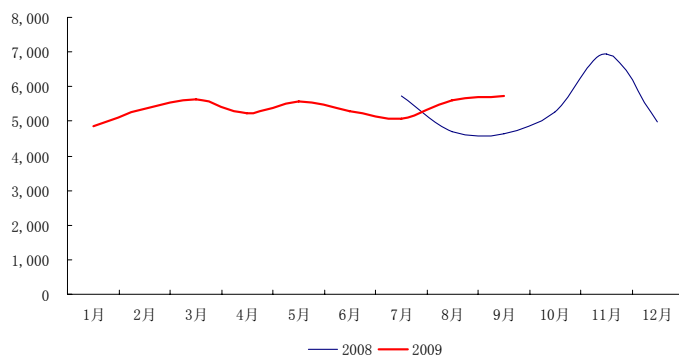


图 32: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

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