

10 月销售超预期

——2009 年 10 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 11 月 16 日 星期一

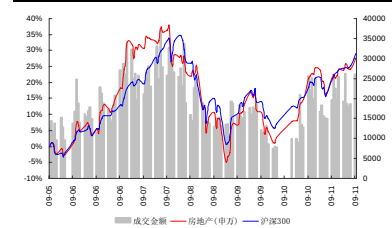
桂长元
021-50586660-8623
gcy@longone.com.cn
房地产行业

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	11.8	0.6
3 个月	3.6	-5.1
6 个月	26.8	-1.1

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
5. 《“金九”成色不足》 2009/10/12

投资要点

- 10 月，市场预期优惠政策年底到期后将被取消，受此影响，上海和深圳等一线城市成交量环比出现较大幅度增长。08 年底政府出台了一系列旨在“救市”的房地产优惠政策，大部分截止日期为 2009 年 12 月 31 日，市场预期被取消的可能性很大，于是一线城市出现了大量集中成交的现象。在我们所跟踪的一线城市中，上海和深圳环比成交大幅度增长，环比增幅分别为 16.7% 和 83.8%。
- 10 月，二线城市商品房成交量存在分化，东莞、福州和厦门成交量环比出现大幅增长，其他城市表现出不同程度的下滑，昆明环比下降了 33.2%。在我们所跟踪的国内 11 个二线城市中，10 月东莞、福州、厦门、南京、苏州 5 个城市成交量环比上升，增幅分别为 70.9%、49.9%、28.0%、15.3%、1.8%；其他 6 个城市则出现了不同程度的下滑，其中昆明、西安环比降幅均超过了 10%，分别下降了 33.2%、18.0%。
- 10 月，除个别城市以外，我们所跟踪的国内二线城市商品房成交均价普成涨势。10 月，我们所跟踪的 11 个国内二线城市中，除个别城市以外商品房成交均价普成涨势。其中，厦门商品房成交均价由于 8 月上涨得过猛，本月环比回调了 7.2%；苏州、武汉、福州、天津、长沙、杭州、西安商品房成交均价涨幅分别为 12.8%、6.7%、6.4%、4.7%、4.0%、3.5%、1.2%。
- 10 月销售超预期，行业静待 2010 年政策基调。出于行业优惠政策到期即将取消的考虑，购房人选择大限之前集中成交，在此影响下，10 月份一、二线城市成交强于市场预期。由于房地产行业政策事关重大，可以说目前对宏观经济有着决定性的影响，所以下一步的政策走向更加引人注目。目前建设部与中房协专家正在积极调研酝酿，其结论将在下个月为中央经济工作会议的房地产政策提供参考。只有在中央经济工作会议对房地产行业定下政策基调之后，我们才能摸清 2010 年房地产行业的发展脉络。

目 录

1.	环渤海湾地区.....	1
1.1	北京：成交小幅回落.....	1
1.2	天津：价涨量跌.....	1
2.	长三角区域.....	2
2.1	上海：成交量大幅反弹.....	2
2.2	杭州：成交量小幅回落.....	2
2.3	南京：成交出现反弹.....	3
2.4	苏州：成交均价大幅上涨.....	3
3.	泛珠三角区域.....	4
3.1	深圳：成交大幅反弹.....	4
3.2	东莞：成交继续大幅反弹.....	5
3.3	福州：量价齐升.....	5
3.4	厦门：成交均价持续回落.....	5
4.	其他地区.....	6
4.1	武汉：成交持续回落.....	6
4.2	长沙：价涨量跌.....	6
4.3	西安：价稳量跌.....	7
4.4	昆明：量价齐跌.....	7

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)	4
图 18: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)	5
图 19: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平方米)	5
图 20: 福州住宅销售套数 (单位: 套)	5
图 21: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平方米)	5
图 22: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)	6
图 23: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平方米)	6
图 24: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)	6
图 25: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平方米)	6
图 26: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)	7
图 27: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平方米)	7
图 28: 西安商品房销售套数 (单位: 套)	7
图 29: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平方米)	7
图 30: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	8
图 31: 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：成交小幅回落

10月，北京商品住宅共签约14,021套，同比增长50.6%，环比下降4.1%。其中，期房总签约套数环比下降1.3%；现房成交环比下降16.7%。

10月末，北京商品住宅可售套数为319.6万套，环比增长1.6%，同比下跌27.6%，处09年以来的次新低水平。

图 1：北京住宅签约套数（单位：套）

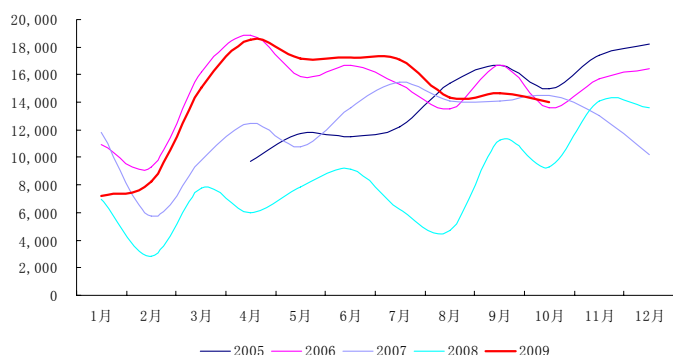
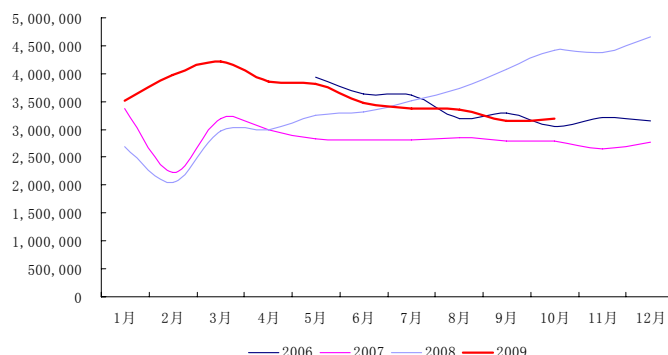


图 2：北京住宅可售套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：价涨量跌

10月，天津新建商品住宅成交量继续回落，共成交10,781套，同比增长194.6%，环比下降8.1%。与此同时，商品住宅成交均价则继续上涨，达到8,008元/平方米，同比上涨24.5%，环比上涨4.7%。

图 3：天津住宅成交套数（单位：套）

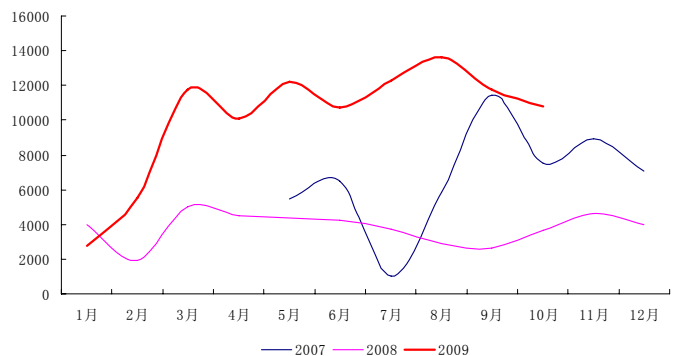
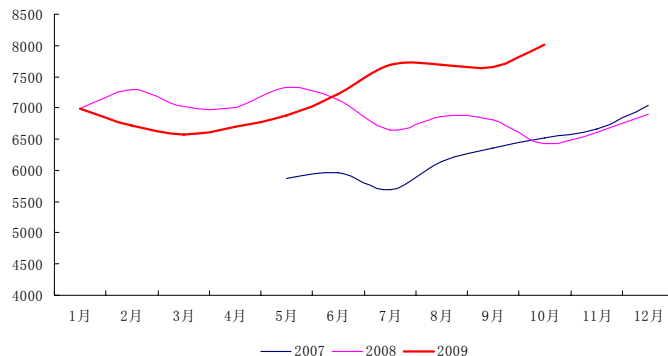


图 4：天津住宅成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2. 长三角区域

2.1 上海：成交量大幅反弹

10月，受08年底政府推出的优惠政策即将到期取消的市场预期影响，上海房地产市场销售较上月出现大幅反弹，共销售25,915套商品房，同比涨幅158.9%，环比增长16.7%。商品房成交多集中在市郊，为低单价、低总价类型住房，数据显示10月上海外环以外商品住宅成交套数占比76.3%，较上月提高了9个百分点；内环以内占比7.5%，下降了1.1个百分点；内外环之间占比16.2%，下降了7.9个百分点。新开盘套数较上月有所回落，为16,910套，同比增长0.1%，环比下降5.4%。

图 5：上海商品房预售套数（单位：套）

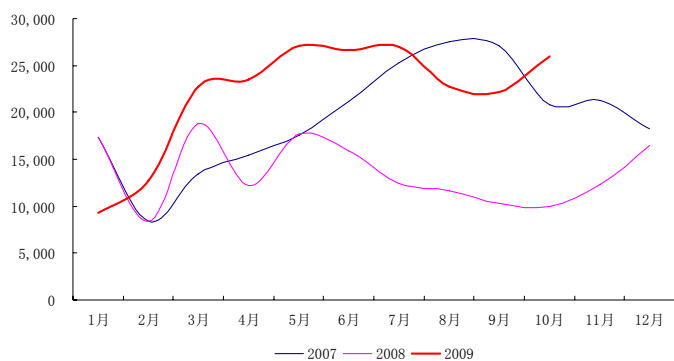
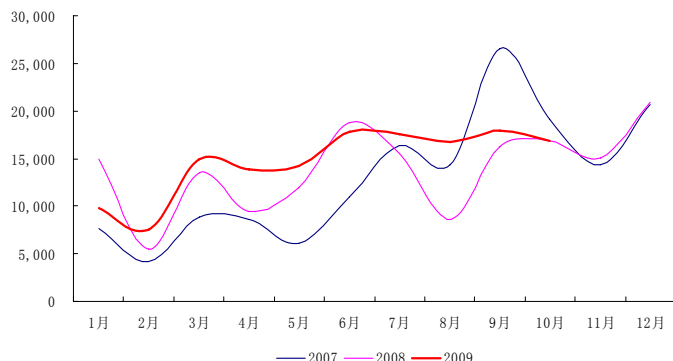


图 6：上海新开盘套数（单位：套）



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

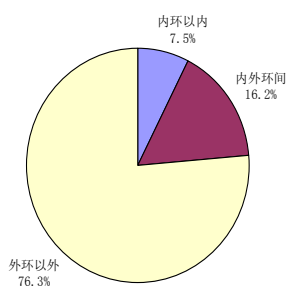
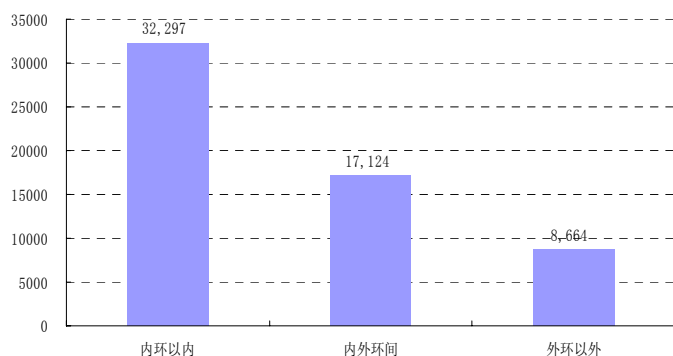


图 8：上海住宅环间销售均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.2 杭州：成交量小幅回落

10月，杭州商品房成交量较上月出现小幅回落，全市共成交9,674套，同比增长609.8%，环比降幅1.2%。全市商品住宅成交均价稳步上涨，为13,048元/平方米，同比跌幅13.7%，环比上涨3.5%。

图 9: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)

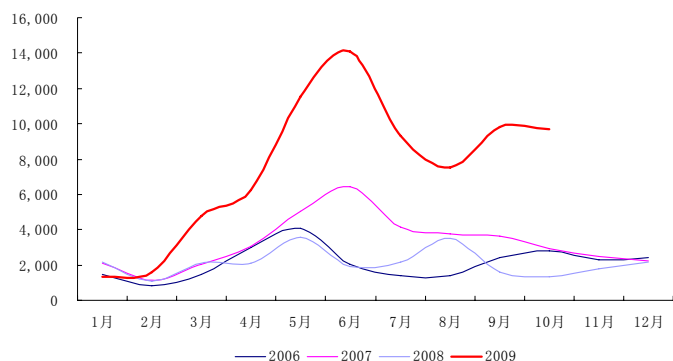
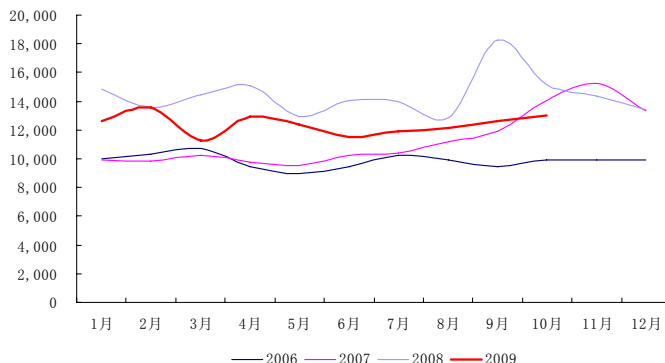


图 10: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.3 南京: 成交出现反弹

10 月, 南京商品住宅成交量出现反弹, 共成交 7,557 套, 同比增长 242.4%, 环比增幅 15.3%; 商品住宅成交面积 83.3 万平米, 同比增长 270.1%, 环比增长 10.6%。

图 11: 南京住宅成交套数 (单位: 套)

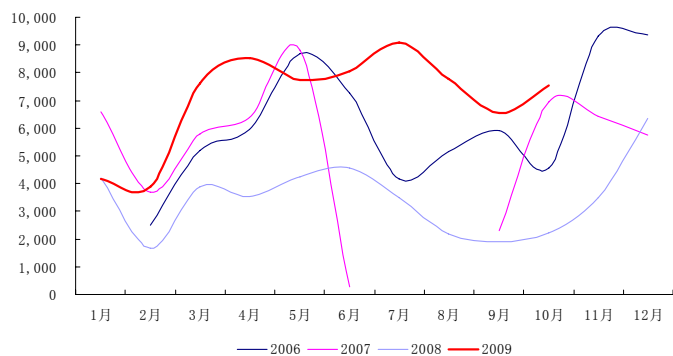
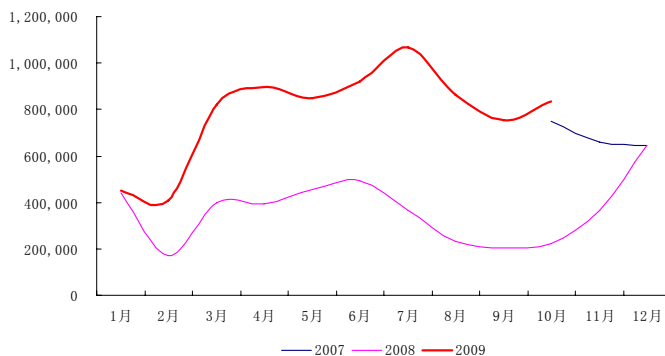


图 12: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

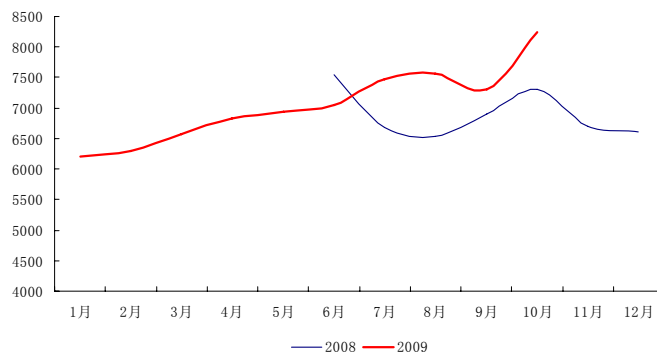
2.4 苏州: 成交均价大幅上涨

10 月, 苏州商品住宅成交量维持年初以来的高位, 共成交 7,815 套, 同比增长 201.7%, 环比增幅 1.8%。苏州商品住宅成交均价出现大幅反弹, 达到 8,236 元/平米, 同比增长 12.7%, 环比增长 12.8%。

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

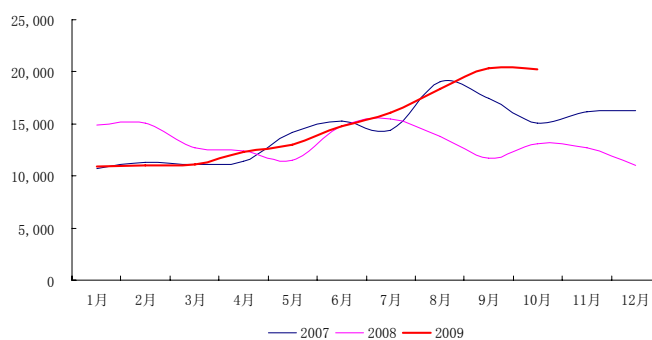
3.1 深圳: 成交大幅反弹

10 月, 深圳一手房成交量出现大幅反弹, 全市共成交 5,977 套, 同比增幅 76.2%, 环比增幅 83.8%。10 月, 深圳一手房成交均价维持历史高位, 为 20,258 元/平方米, 同比涨幅 54.9%, 环比微降 0.5%。

图 15: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)

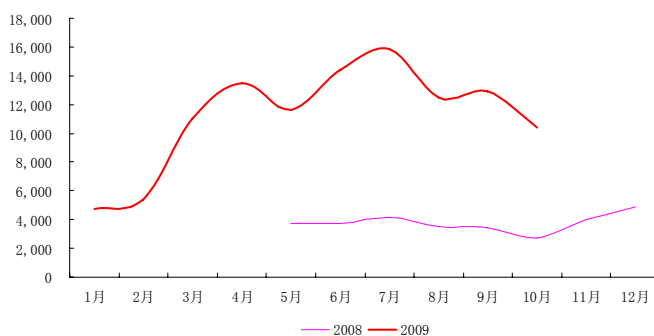


图 16: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 17: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.2 东莞：成交继续大幅反弹

10月，东莞商品住宅成交量出现大幅反弹，全市共成交 5,070 套，同比增长 76.8%，环比增幅 70.9%；商品住宅成交面积 54.4 万平方米，同比增长 83.6%，环比增长 62.3%。

图 18：东莞商品住宅成交套数（单位：套）

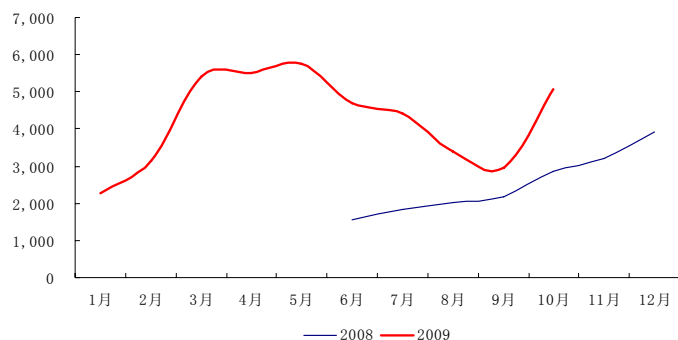
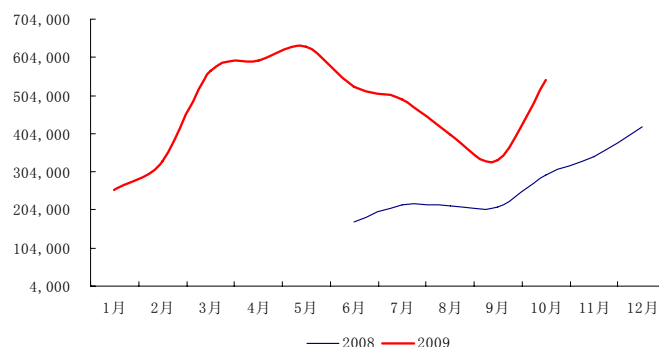


图 19：东莞商品住宅成交面积（单位：平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3.3 福州：量价齐升

10月，福州商品住宅成交量出现较大幅度反弹，全市共成交 3,455 套，同比增长 256.9%，环比增长 49.9%；同时，商品住宅成交均价也出现较大幅度上涨，已经达到 8,600 元/平米，同比上涨 15.5%，环比上涨 6.4%。

图 20：福州住宅销售套数（单位：套）

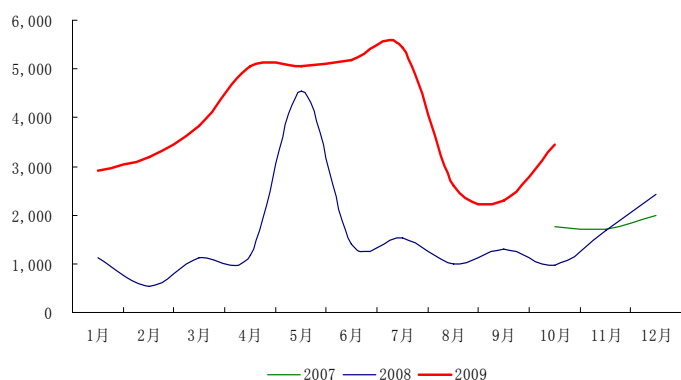
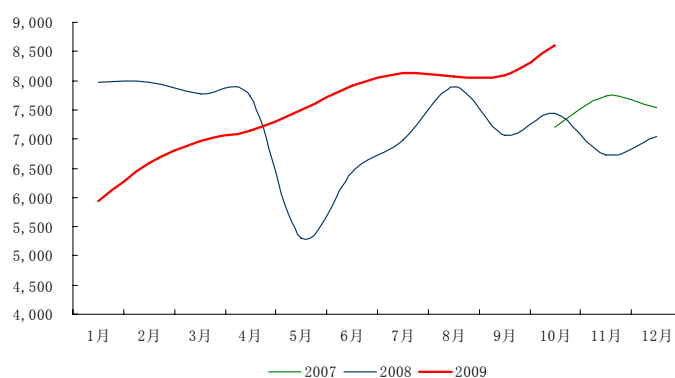


图 21：福州住宅销售均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3.4 厦门：成交均价持续回落

10月，厦门商品住宅成交量有所回升，全市成交 1,942 套，同比增长 292.3%，环比增长 28.0%；与此同时，商品住宅成交均价继续回落，降至 10,042 元/平米，同比上涨 12.4%，环比下跌 7.2%。

图 22: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)

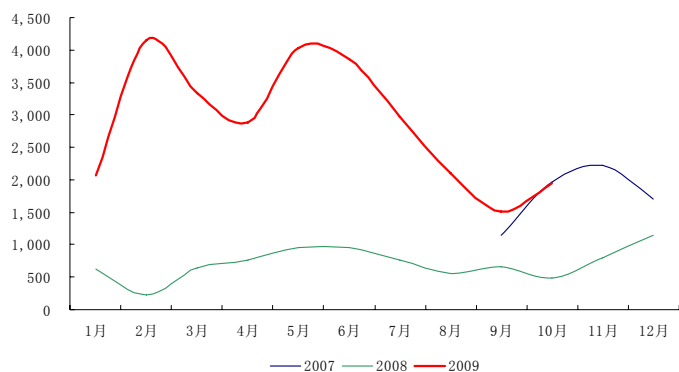
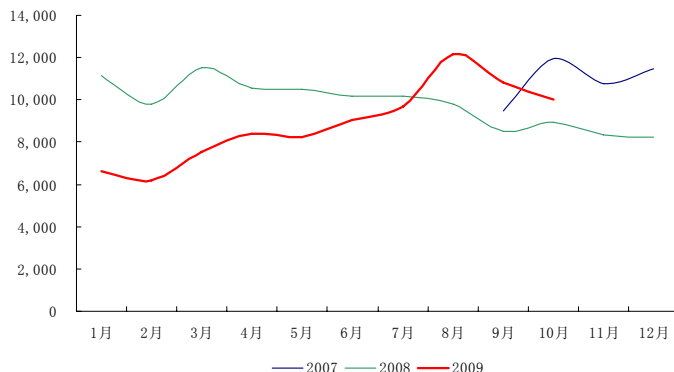


图 23: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 其他地区

4.1 武汉: 成交持续回落

10月, 武汉商品房成交继续回落, 全市共成交 10,888 套, 同比增长 297.7%, 环比降幅 4.8%。商品房成交均价较上月出现较大幅度上涨, 为 5,790 元/平方米, 同比上涨 79.4%, 环比上涨 6.7%。

图 24: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

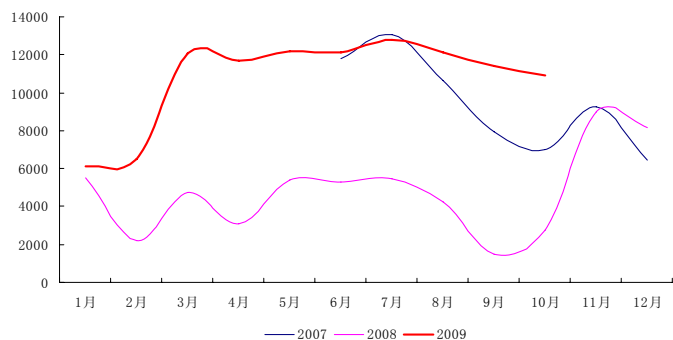
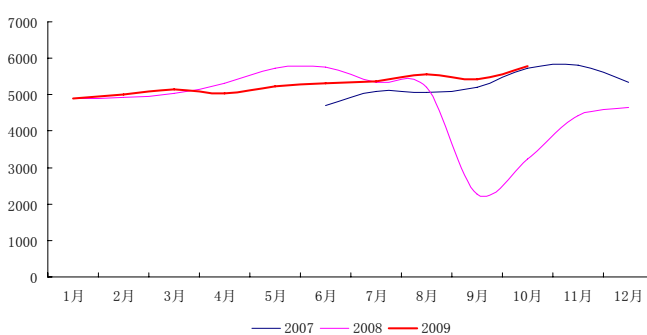


图 25: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 长沙: 价涨量跌

10月, 长沙商品住宅成交出现进一步下滑, 已降为 7,834 套, 同比增长 93.5%, 环比下降 2.2%。商品住宅 (期房) 成交均价稳中有升, 已达到 4,331 元/平方米, 同比上涨 15.9%, 环比上涨 4.0%。

图 26: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)

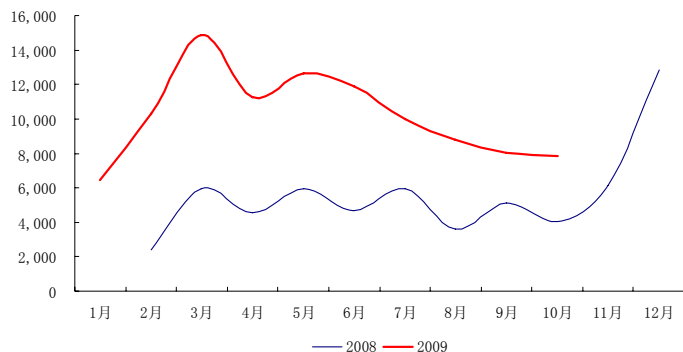
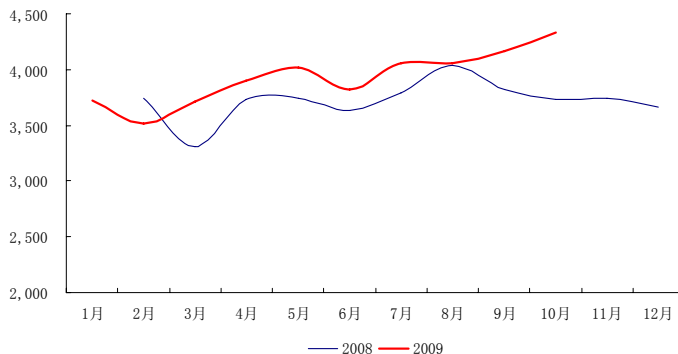


图 27: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 西安: 价稳量跌

10月, 西安商品房成交出现较大幅度下滑, 为 6,152 套, 同比增长 148.9%, 环比下降 18.0%。商品房成交均价与上月基本持平, 为 5,305 元/平方米, 同比增长 10.3%, 环比增长 1.2%。截至 10 月末, 西安商品房可售套数 144.3 万套, 同比下降 13.6%, 环比下降 38.1%。

图 28: 西安商品房销售套数 (单位: 套)

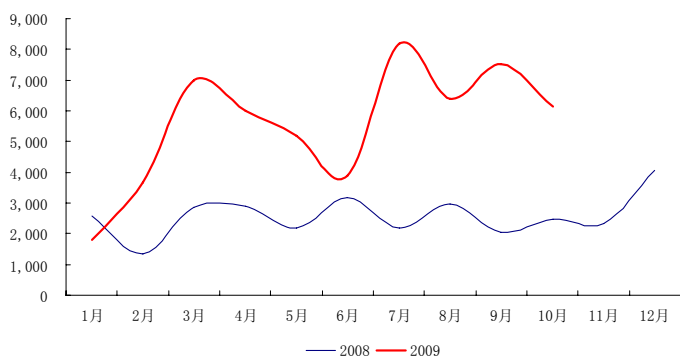
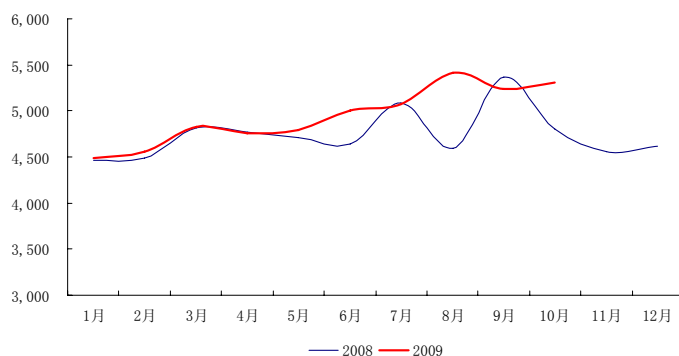


图 29: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.4 昆明: 量价齐跌

10月, 昆明商品房成交出现大幅下滑, 全市共成交 5,529 套, 同比增长 178.3%, 环比下降 33.2%; 商品房成交均价也出现较大幅度调整, 为 4,774 元/平方米, 同比下跌 9.4%, 环比下跌 16.7%。

图 30: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

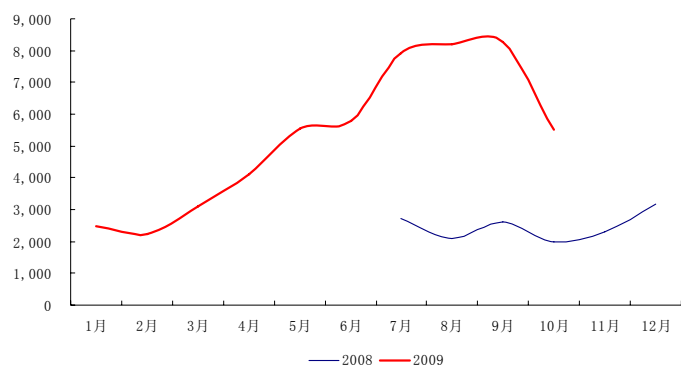
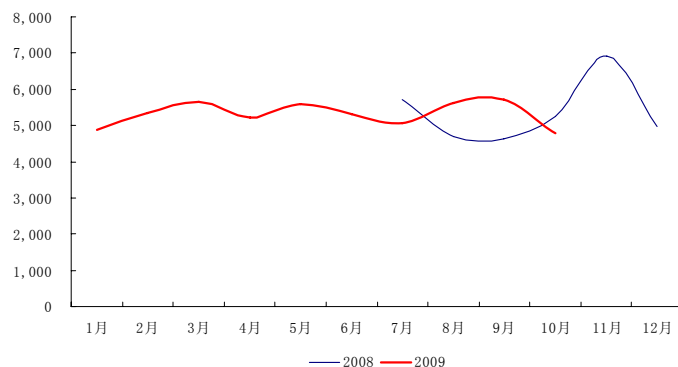


图 31: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)



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