

二、三线成交优于一线

——2009 年 11 月份房地产行业月报

房地产行业

评级: 推荐 (调高)

跟踪报告

2009 年 12 月 11 日 星期五

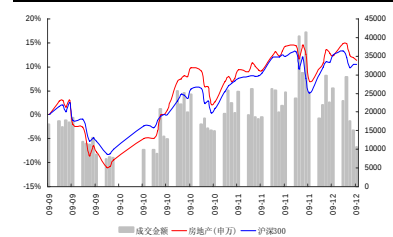
桂长元
021-50586660-8623
gcy@longone.com.cn
房地产行业

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	1.7	-1.5
3 个月	15.3	2.3
6 个月	19.5	0.5

行业近 3 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
6. 《10 月销售超预期》 2009/11/16

投资要点

- 11 月, 由于房价上涨过快, 居民负担能力显著下降, 一线城市成交量多呈回落态势。11 月, 一线城市的市场供应略有放大, 由于房价上涨过快, 居民负担能力出现显著下降, 房地产成交量大多呈回落态势。在我们所跟踪的一线城市中, 上海和深圳环比成交出现下降, 环比降幅分别为 3.5% 和 8.2%, 北京成交有小幅反弹, 环比涨幅为 8.8%。
- 11 月, 大多数二线城市房价收入比、月供收入比优于一线城市, 商品房成交量环比多呈增长态势, 其中, 昆明、西安、南京、武汉环比涨幅均超过 30%。在我们所跟踪的国内 11 个二线城市中, 11 月昆明、西安、南京、武汉、长沙、福州、天津、厦门 8 个城市成交量环比上升, 增幅分别为 67.4%、62.5%、43.9%、33.1%、20.8%、13.3%、8.8%、5.6%; 其他 3 个城市则出现了不同程度的下滑, 其中东莞、苏州、杭州环比降幅均超过了 10%, 分别下降了 14.8%、11.6%、7.1%。
- 11 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。11 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, 昆明、杭州、苏州、厦门、西安、福州、长沙商品房成交均价涨幅分别为 12.9%、12.0%、5.6%、4.7%、2.5%、1.4%、0.6%。
- 上调行业投资评级至“推荐”。12 月份的中央经济工作会议已经结束, 会议为 2010 年房地产行业的发展确定了基调: 继续实施适度宽松的货币政策; 增加普通商品住房供给, 支持居民自住和改善性购房需求, 加大农村危房改造支持力度; 放宽中小城市、城镇的户籍限制, 推进城镇化; 加强廉租住房等保障性住房建设, 支持棚户区改造等。值得一提的是, 会议并没有明确提出抑制投机和稳定房价。显而易见, 对于房地产市场来说, “没有此条利空, 就意味着是利好”。至少明年上半年, 不必太担心国家会出台严厉的打压房价、以及投资/投机需求的政策。基于此, 我们将房地产行业的投资评级由“中性”上调为“推荐”。

目 录

1.	环渤海湾地区.....	1
1.1	北京：成交稳中有升.....	1
1.2	天津：成交小幅反弹.....	1
2.	长三角区域.....	2
2.1	上海：成交量略有回落.....	2
2.2	杭州：价涨量跌.....	3
2.3	南京：成交量继续大幅走高.....	4
2.4	苏州：成交均价继续大幅上扬.....	4
3.	泛珠三角区域.....	4
3.1	深圳：量价齐跌.....	4
3.2	东莞：成交量下滑.....	5
3.3	福州：量价齐升.....	5
3.4	厦门：量价企稳.....	6
4.	其他地区.....	6
4.1	武汉：成交量创年内新高.....	6
4.2	长沙：量价基本企稳.....	7
4.3	西安：成交量创年内新高.....	7
4.4	昆明：量价齐升.....	8

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/平米)	1
图 5: 天津二手住宅成交套数 (单位: 套)	2
图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)	2
图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)	2
图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)	2
图 9: 上海住宅销售套数环间占比	3
图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平米)	3
图 11: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)	3
图 12: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)	3
图 13: 杭州二手住宅成交套数 (单位: 套)	3
图 14: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)	3
图 15: 南京住宅成交套数 (单位: 套)	4
图 16: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)	4
图 17: 苏州商品住宅成交套数 (单位: 套)	4
图 18: 苏州商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	4
图 19: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)	5
图 20: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平米)	5
图 21: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)	5
图 22: 深圳二手房成交均价 (单位: 元/平米)	5
图 23: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)	5
图 24: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)	5
图 25: 福州住宅销售套数 (单位: 套)	6
图 26: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平米)	6
图 27: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)	6
图 28: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)	6
图 29: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)	7
图 30: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)	7
图 31: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)	7
图 32: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	7
图 33: 西安商品房销售套数 (单位: 套)	8
图 34: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平米)	8
图 35: 西安商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	8
图 36: 西安商品房可售套数 (单位: 套)	8
图 37: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	8
图 38: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)	8

1. 环渤海湾地区

1.1 北京：成交稳中有升

11月，北京商品住宅共签约15,251套，同比增长8.4%，环比增长8.8%。其中，期房住宅总签约12,242套，环比增长3.5%；现房住宅共签约3,009套，环比增长37.4%。

11月末，北京商品住宅可售套数为292.7万套，同比下降33.3%，环比下降8.4%，处09年以来的最低水平。

图 1：北京住宅签约套数（单位：套）

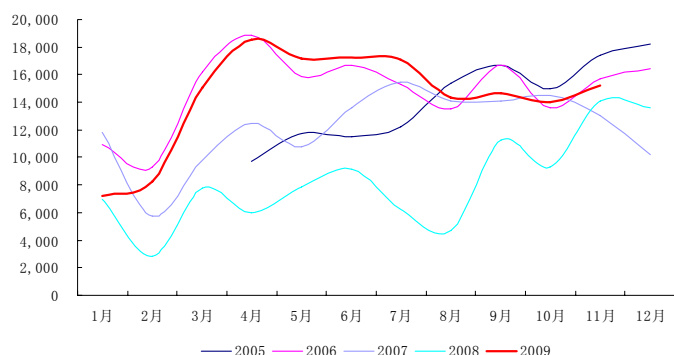
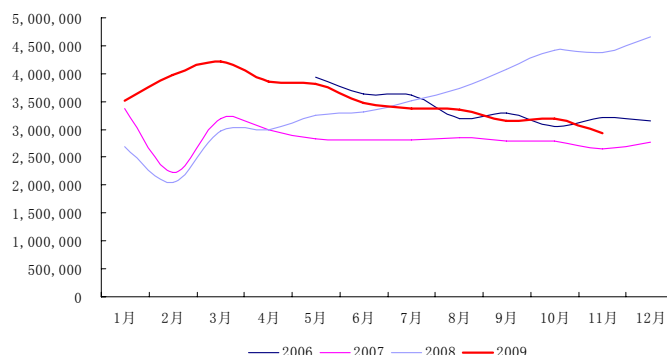


图 2：北京住宅可售套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：成交小幅反弹

11月，天津新建商品住宅成交量小幅反弹，共成交11,732套，同比增长154.7%，环比增长8.8%。与此同时，商品住宅成交均价高位略有回落，为7,833元/平方米，同比上涨18.6%，环比下跌2.2%。

图 3：天津住宅成交套数（单位：套）

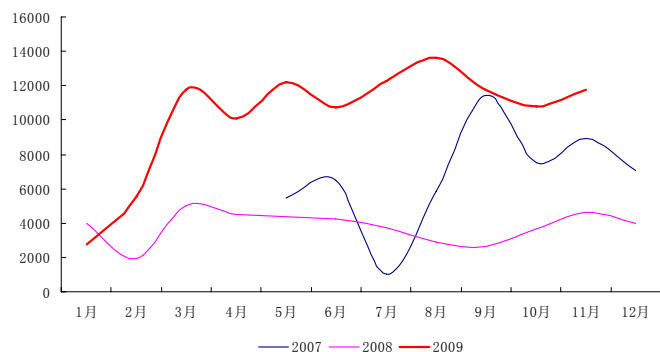
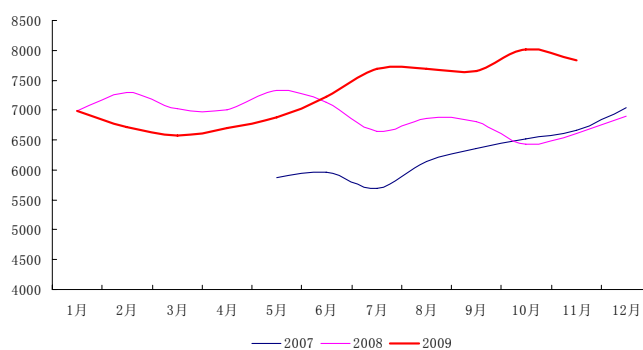


图 4：天津住宅成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

图 5: 天津二手住宅成交套数 (单位: 套)

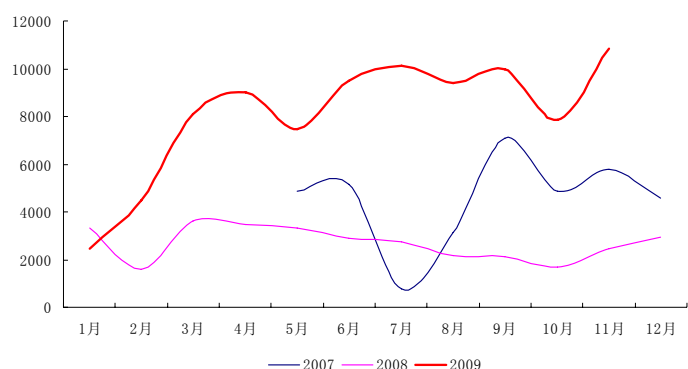
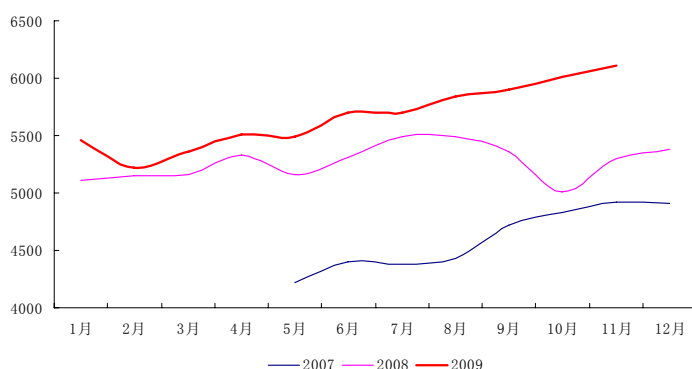


图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2. 长三角区域

2.1 上海: 成交量略有回落

11 月, 上海房地产市场销售较上月略有回落, 共销售 25,017 套商品房, 同比涨幅 102.3%, 环比下降 3.5%。商品房成交多集中在市郊, 数据显示 11 月上海外环以外商品住宅成交套数占比 75.0%, 较上月下降了 1.3 个百分点; 内环以内占比 8.2%, 提高了 0.7 个百分点; 内外环之间占比 16.7%, 上升了 0.5 个百分点。11 月, 上海新开盘 18,854 套, 同比增长 25.0%, 环比增长 11.5%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)

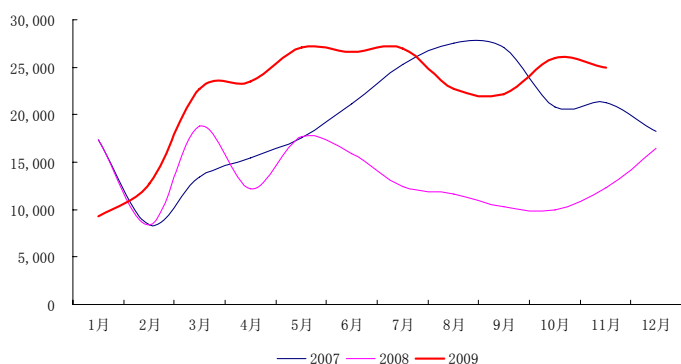
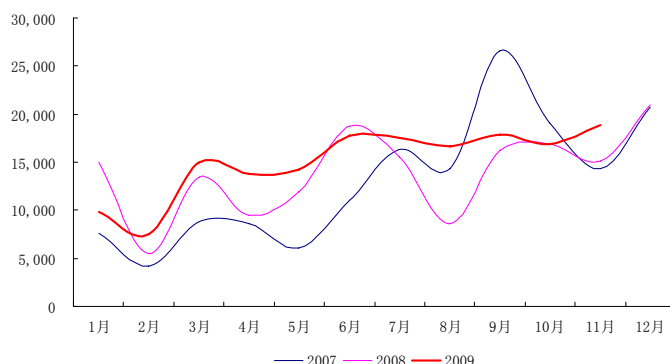


图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 9：上海住宅销售套数环间占比

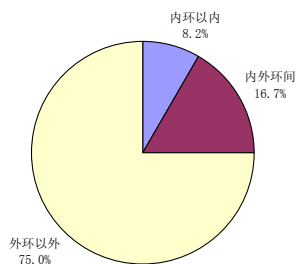
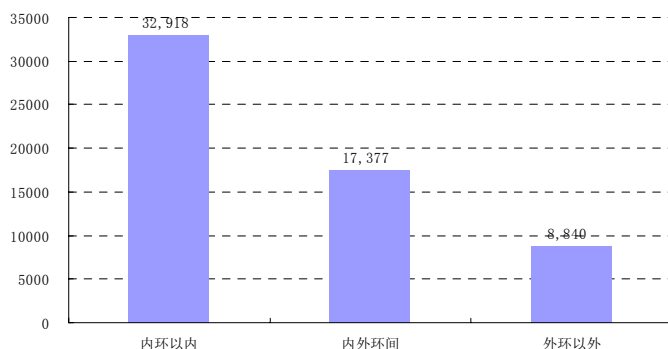


图 10：上海住宅环间销售均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.2 杭州：价涨量跌

11 月，杭州商品房成交量继续小幅回落，全市共成交 8,991 套，同比增长 395.1%，环比降幅 7.1%。全市商品住宅成交均价稳步上涨，为 14,616 元/平方米，同比上涨 2.0%，环比上涨 12.0%。

图 11：杭州商品房成交套数（单位：套）

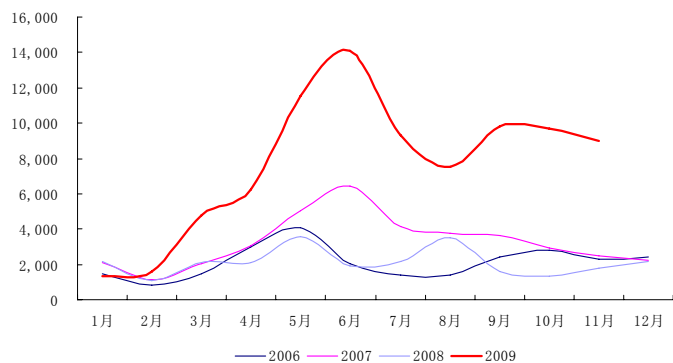
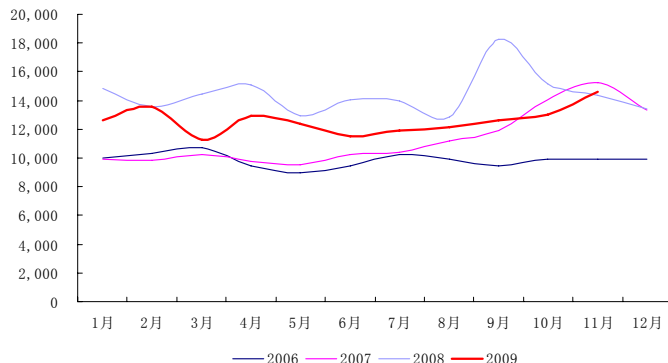


图 12：杭州商品房成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

图 13：杭州二手住宅成交套数（单位：套）

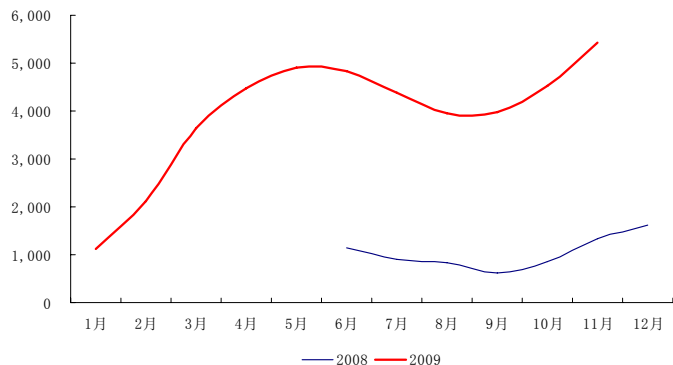
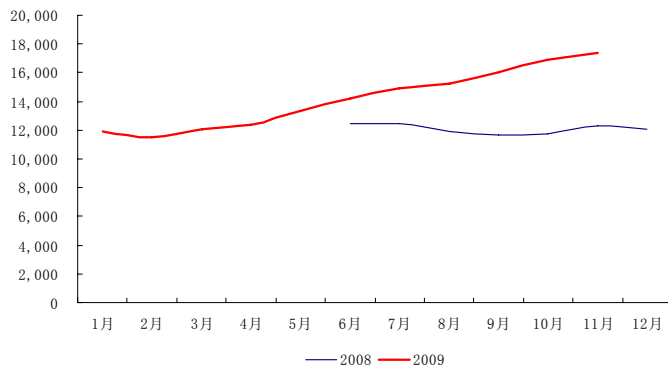


图 14：杭州二手住宅成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.3 南京：成交量继续大幅走高

11月，南京商品住宅成交量继续大幅度上扬，共成交10,876套，同比增长211.7%，环比增长43.9%；商品住宅成交面积122.1万平方米，同比增长233.5%，环比增长46.6%。

图 15：南京住宅成交套数（单位：套）

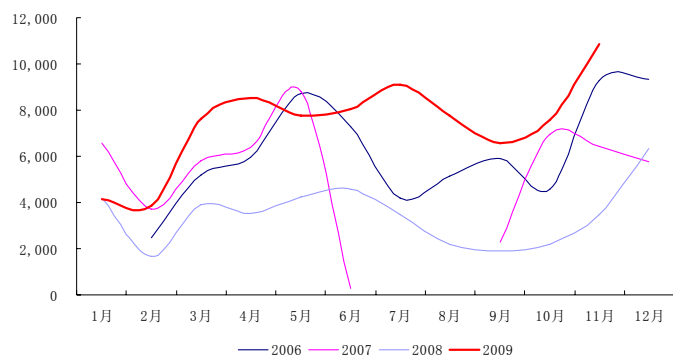
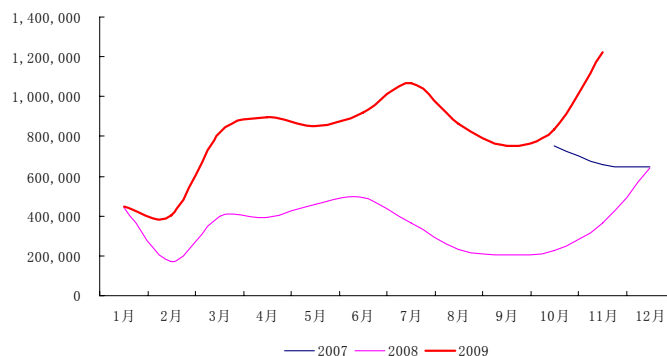


图 16：南京住宅成交面积（单位：平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

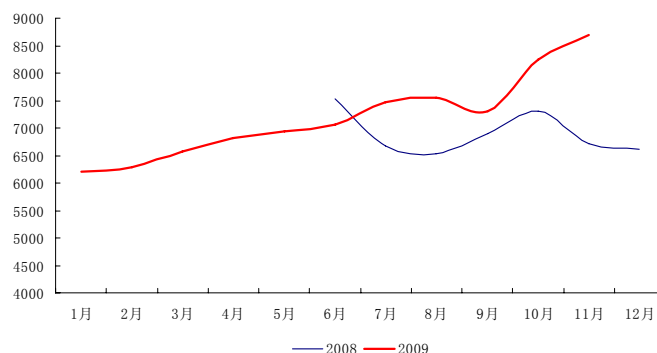
2.4 苏州：成交均价继续大幅上扬

11月，苏州商品住宅成交量高位震荡，共成交6,907套，同比增长68.0%，环比降幅11.6%。苏州商品住宅成交均价继续大幅度走高，达到8,697元/平方米，同比增长29.7%，环比增长5.6%。

图 17：苏州商品住宅成交套数（单位：套）



图 18：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：量价齐跌

11月，深圳一手房成交量出现大幅反弹，全市共成交5,487套，同比降幅12.0%，环比降幅8.2%。11月，深圳一手房成交均价高位回落，为19,345元/平方米，同比涨幅52.8%，环比下跌4.5%。

图 19: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)

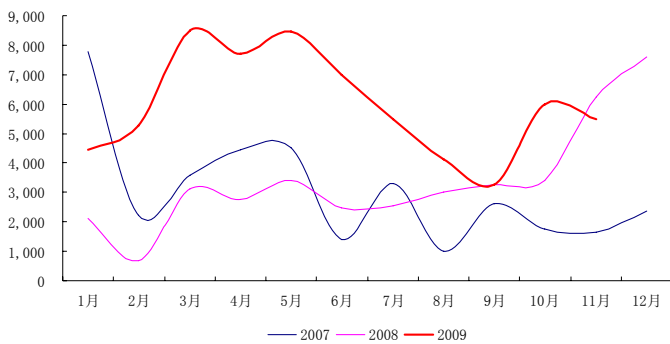
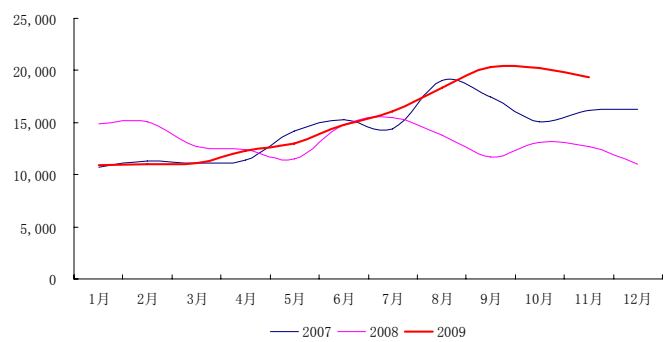


图 20: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 21: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)

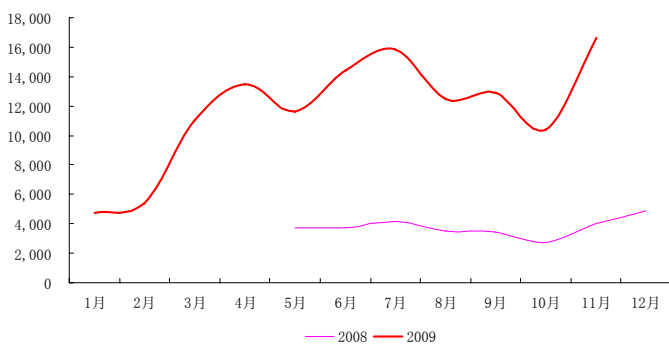
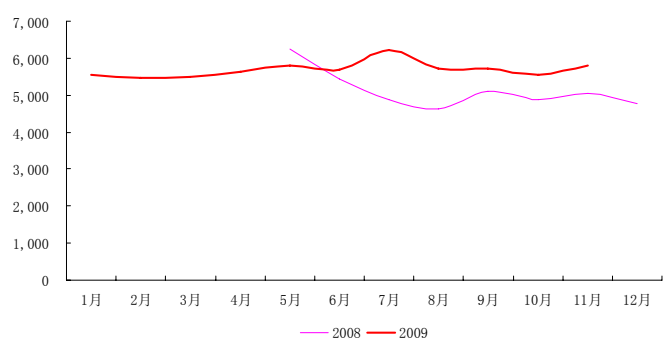


图 22: 深圳二手房成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.2 东莞: 成交量下滑

11 月, 东莞商品住宅成交量出现下降, 全市共成交 4,319 套, 同比增长 35.2%, 环比下降 14.8%; 商品住宅成交面积 47.1 万平米, 同比增长 36.7%, 环比下降 13.5%。

图 23: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)

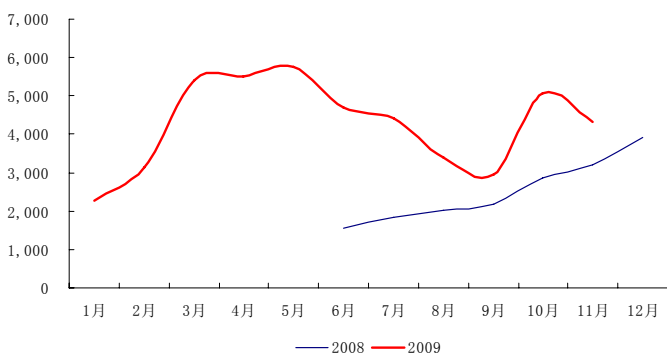
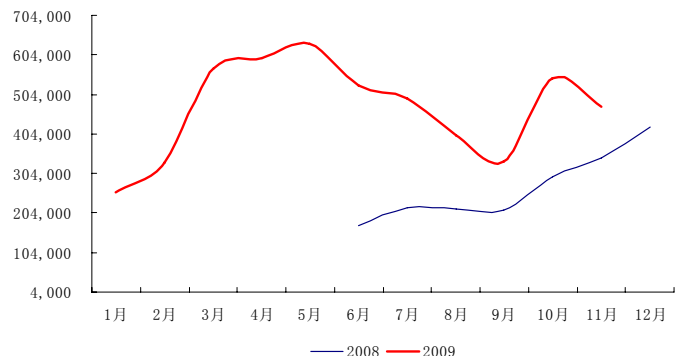


图 24: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.3 福州: 量价齐升

11 月, 福州商品住宅成交量继续走高, 全市共成交 3,913 套, 同比增长 132.4%,

环比增长 13.3%；商品住宅成交均价依然延续涨势，已经达到 8,724 元/平米，同比上涨 29.8%，环比上涨 1.4%。

图 25：福州住宅销售套数（单位：套）

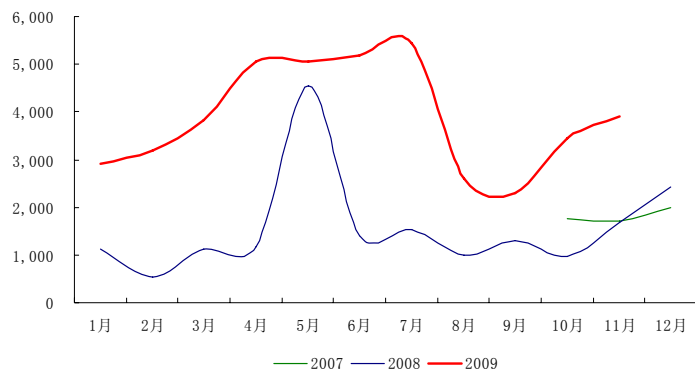
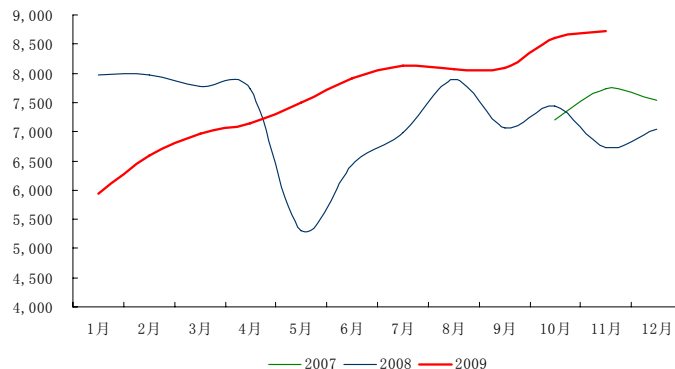


图 26：福州住宅销售均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3.4 厦门：量价企稳

11 月，厦门商品住宅成交量有小幅上升，全市成交 2,051 套，同比增长 157.3%，环比增长 5.6%；与此同时，商品住宅成交均价与上月基本相若，为 10,515 元/平米，同比上涨 25.8%，环比上涨 4.7%。

图 27：厦门住宅销售套数（单位：套）

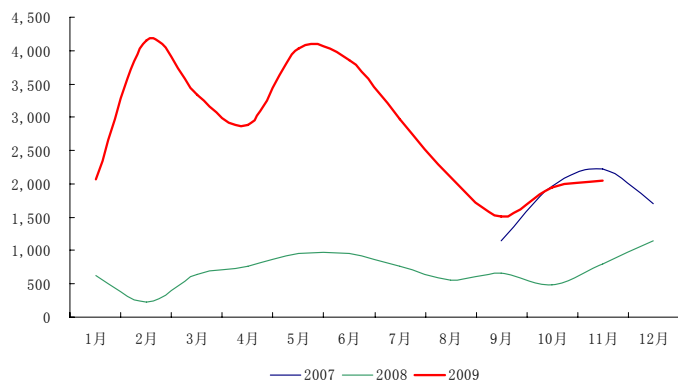
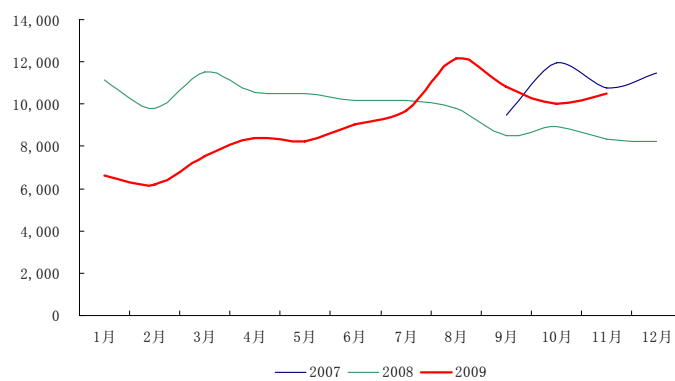


图 28：厦门住宅销售均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

4. 其他地区

4.1 武汉：成交量创年内新高

11 月，武汉商品房成交量创 2009 年最高水平，全市共成交 14,492 套，同比增长 61.0%，环比增长 33.1%。商品房成交均价较上月出现小幅下滑，为 5,658 元/平米，同比上涨 27.5%，环比下跌 2.3%。

图 29: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

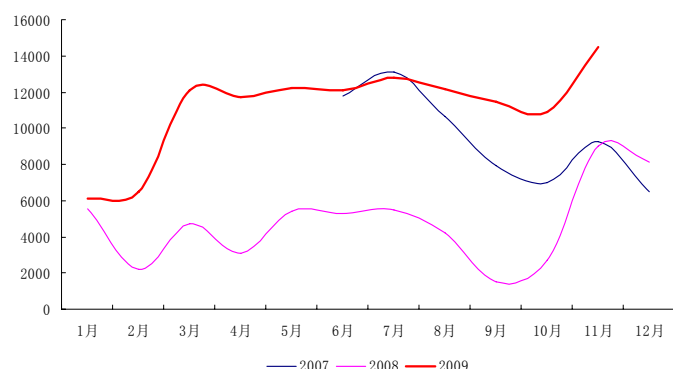
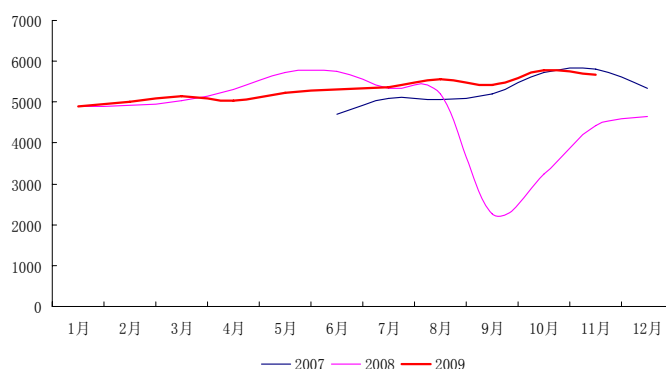


图 30: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 长沙: 量价基本企稳

11 月, 长沙商品住宅成交出现一定程度的反弹, 为 9,460 套, 同比增长 53.5%, 环比增长 20.8%。商品住宅 (期房) 成交均价与上月基本持平, 已达到 4,355 元/平米, 同比上涨 16.4%, 环比上涨 0.6%。

图 31: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)

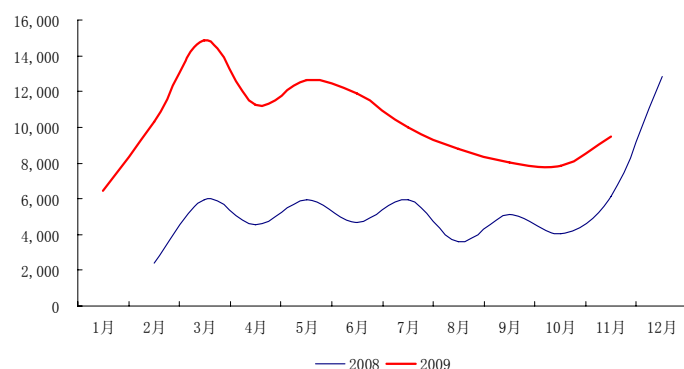
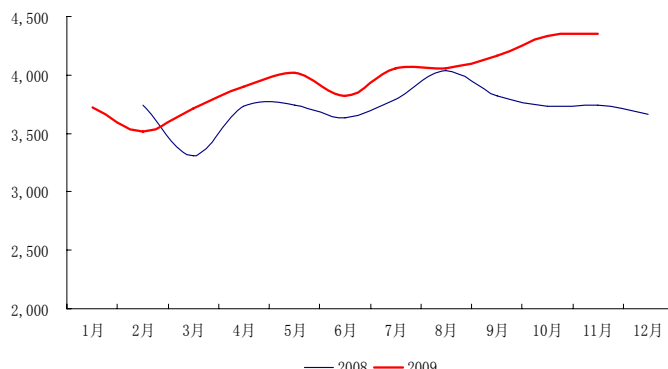


图 32: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 西安: 成交量创年内新高

11 月, 西安商品房成交出现大幅增长, 为 9,995 套, 同比增长 327.9%, 环比增长 62.5%。商品房成交均价较上月有小幅上涨, 为 5,436 元/平米, 同比增长 19.3%, 环比增长 2.5%。截至 11 月末, 西安商品房可售套数 258.4 万套, 同比增长 77.0%, 环比增长 79.0%。

图 33: 西安商品房销售套数 (单位: 套)

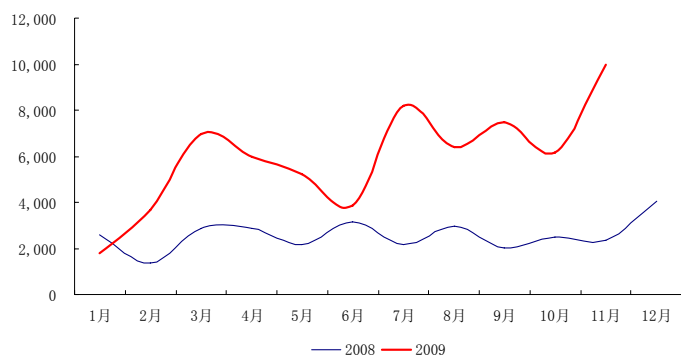
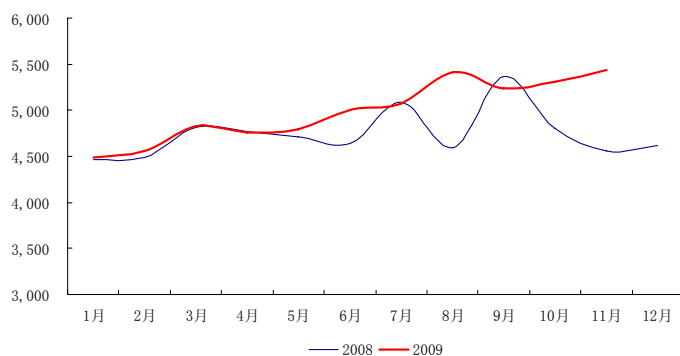


图 34: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 35: 西安商品住宅成交均价 (单位: 元/平方米)

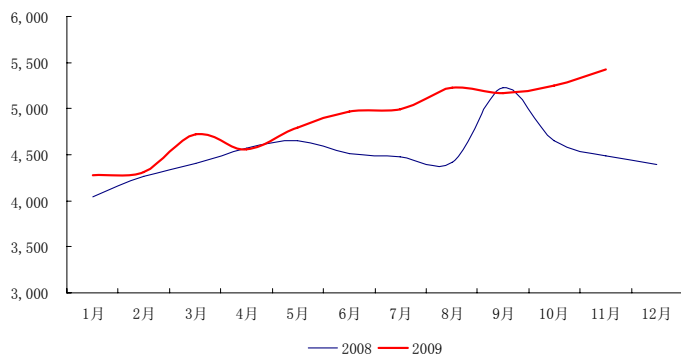
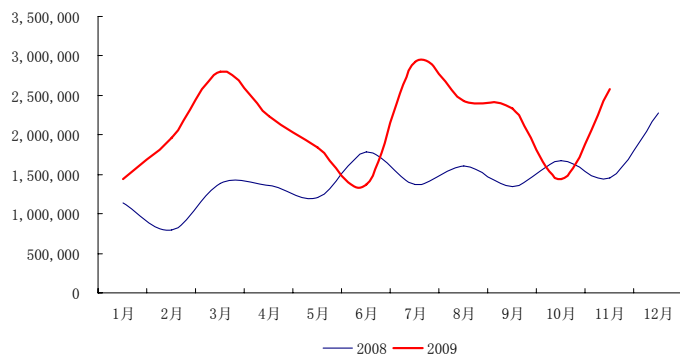


图 36: 西安商品房可售套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.4 昆明: 量价齐升

11 月, 昆明商品房成交出现大幅反弹, 全市共成交 9,255 套, 同比增长 299.3%, 环比增长 67.4%; 商品房成交均价也出现一定程度的反弹, 为 5,389 元/平方米, 同比下跌 22.2%, 环比上涨 12.9%。

图 37: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

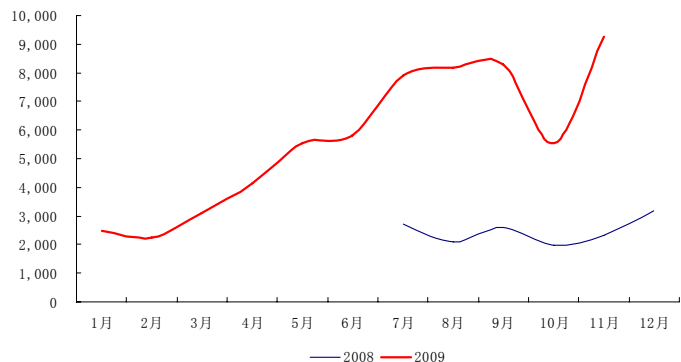
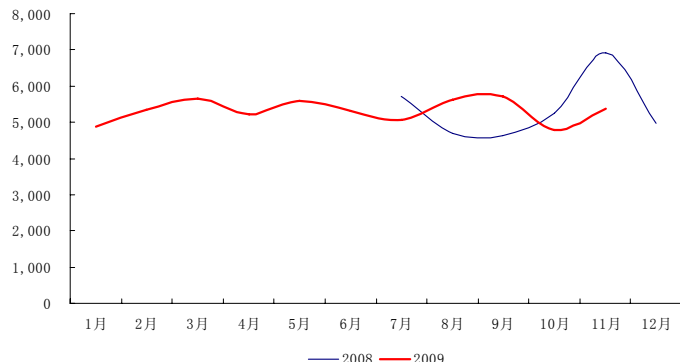


图 38: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

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