

价格有所分化，量上普呈涨势

——2009 年 12 月份房地产行业月报

房地产行业

评级：推荐（维持）

跟踪报告

2010 年 1 月 18 日 星期一

投资要点

- 12 月，受房地产政策预期收紧影响，个别一线城市的成交量创下年内新高。12 月，受政策预期收紧影响，多数一线城市成交量出现反弹，北京甚至创下年内新高。在我们所跟踪的一线城市中，北京和上海环比成交仍维持高位，环比增幅分别为 34.5%和 2.7%，深圳成交震荡下行，环比降幅为 20.6%。
- 12 月，一线城市商品房成交均价普成涨势。在我们所跟踪的一线城市中，深圳、上海、北京等城市商品房成交均价普遍呈现上涨态势，其中深圳一手房接近 22,000 元/平米，环比上涨幅度达到 13.7%！
- 12 月，二线城市商品房成交量环比普遍呈现增长态势，其中，南京、厦门、昆明、西安、苏州环比涨幅均超过 20%。在我们所跟踪的国内 11 个二线城市中，12 月商品房成交量出现全面上扬，其中，南京、厦门环比增幅均超过 30%，分别达到 34.1%、34.0%；昆明、西安、苏州环比增幅均超过 20%，分别为 29.6%、23.6%、20.8%；长沙、东莞、福州、天津、杭州、武汉环比增幅分别为 19.0%、15.4%、11.7%、9.3%、8.8%、5.2%。
- 12 月，我们所跟踪的 11 个二线城市中，商品房成交均价表现为涨跌互现。12 月，我们所跟踪的 11 个国内二线城市中，商品房成交均价呈现出涨跌互现的局面。其中，杭州、武汉、福州、厦门、长沙商品房成交均价涨幅分别为 28.4%、17.6%、6.5%、3.3%、0.3%；而昆明、西安、苏州、天津成交均价则出现了不同程度的回调，环比降幅分别为 9.6%、8.6%、3.2%、2.4%。
- 短期房地产调控政策基本见底，维持行业“推荐”评级。2010 年 1 月 7 日，国务院推出“国 11 条”房地产调控政策，对一季度房地产政策确定基调，这同时标志着自 2009 年 12 月份以来的房地产密集调控政策宣告一个段落。我们认为，房地产短期调控政策已基本见底，未来最大的政策风险来自于货币政策的超预期收紧。自去年 12 月份初至今，房地产板块跌幅达到 16%，主流地产蓝筹跌幅超过 20%，政府意图房地产行业走上健康发展轨道，市场对政策反应过度，短期反弹已成必然。我们将房地产行业的投资评级维持为“推荐”。

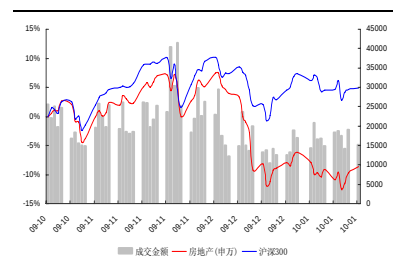
桂长元
021-50586660-8623
gcy@longone.com.cn
房地产行业

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	-10.5	-9.2
3 个月	-3.8	-13.3
6 个月	-18.7	-21.9

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
7. 《二、三线成交优于一线》 2009/12/11

目 录

1.	环渤海湾地区.....	1
1.1	北京：成交大幅跃升.....	1
1.2	天津：价跌量升.....	1
2.	长三角区域.....	2
2.1	上海：量稳价升.....	2
2.2	杭州：成交均价大幅上涨.....	3
2.3	南京：成交量继续大幅上扬.....	4
2.4	苏州：成交小幅上扬.....	5
3.	泛珠三角区域.....	5
3.1	深圳：价涨量跌.....	5
3.2	东莞：成交小幅上升.....	6
3.3	福州：量价齐升.....	6
3.4	厦门：成交大幅回升.....	7
4.	其他地区.....	7
4.1	武汉：量价齐升.....	7
4.2	长沙：价稳量升.....	8
4.3	西安：成交量创年内新高.....	8
4.4	昆明：成交继续大幅走高.....	9

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)	2
图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平米)	2
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)	3
图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)	3
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)	4
图 12: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)	4
图 13: 杭州二手住宅成交套数 (单位: 套)	4
图 14: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)	4
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)	5
图 18: 苏州商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	5
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)	6
图 22: 深圳二手房成交均价 (单位: 元/平米)	6
图 23: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)	6
图 24: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)	6
图 25: 福州住宅销售套数 (单位: 套)	7
图 26: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平米)	7
图 27: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)	7
图 28: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)	7
图 29: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)	8
图 30: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)	8
图 31: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)	8
图 32: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	8
图 33: 西安商品房销售套数 (单位: 套)	9
图 34: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平米)	9
图 35: 西安商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	9
图 36: 西安商品房可售套数 (单位: 套)	9
图 37: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	9
图 38: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)	9

1. 环渤海湾地区

1.1 北京：成交大幅跃升

12月，北京商品住宅共签约20,516套，同比增长51.1%，环比增长34.5%。其中，期房住宅总签约16,507套，环比增长34.8%；现房住宅共签约4,009套，环比增长33.2%。

商品房供应方面，截至12月31日，北京商品住宅可售套数为293.2万套，同比下降37.1%，环比增长0.2%，处08年以来的次新低水平。

图 1：北京住宅签约套数（单位：套）

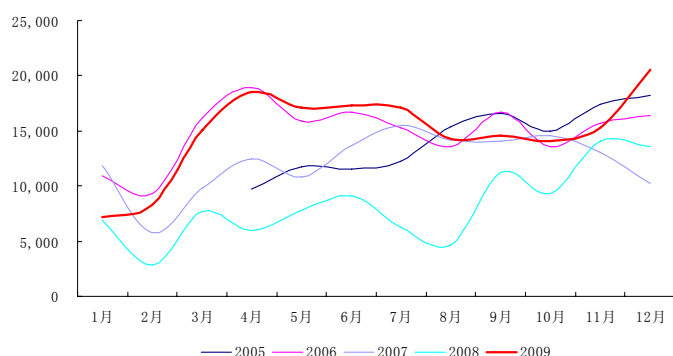
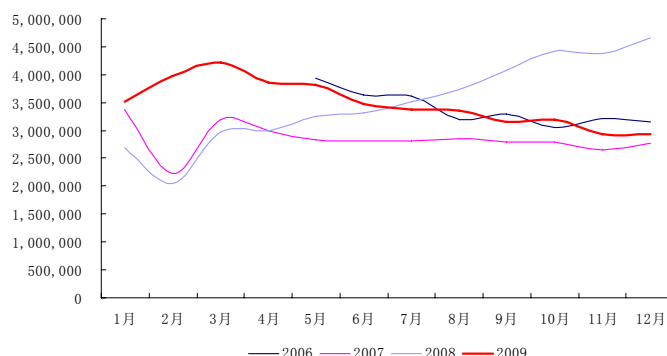


图 2：北京住宅可售套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：价跌量升

12月，天津新建商品住宅成交量继续小幅走高，共成交12,828套，同比增长224.5%，环比增长9.3%。与此同时，商品住宅成交均价进一步小幅回落，为7,647元/平方米，同比上涨10.8%，环比下跌2.4%。

天津二手房成交方面，12月二手房成交量出现大幅攀升，共成交15,590套，环比增幅43.7%；成交均价稳中有升，达到6,164元/平米，环比上涨1.0%。

图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)

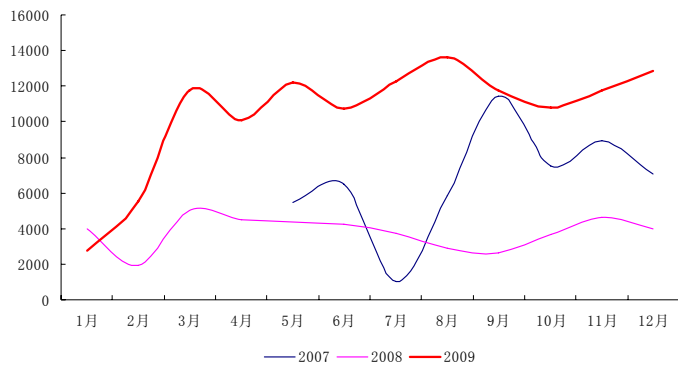
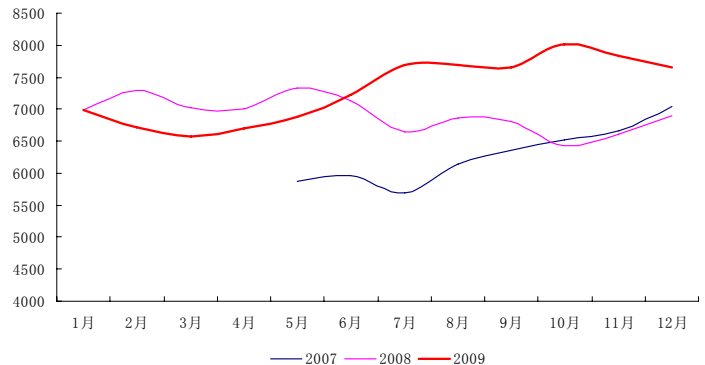


图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平米)



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)

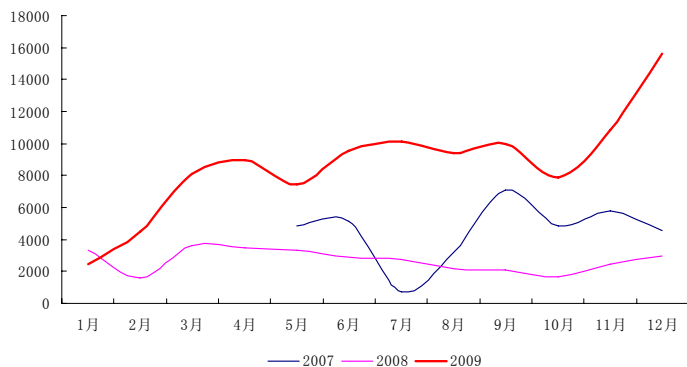
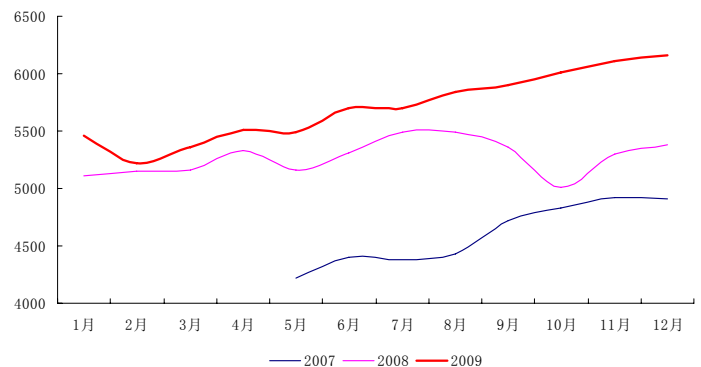


图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2. 长三角区域

2.1 上海: 量稳价升

12 月, 上海房地产市场销售较上月略有回升, 共销售 25,694 套商品房, 同比涨幅 56.3%, 环比增长 2.7%。其中, 12 月上海外环以外商品住宅成交套数占比 73.7%, 较上月下降了 1.3 个百分点; 内环以内占比 5.3%, 下降了 2.9 个百分点; 内外环之间占比 20.9%, 上升了 4.2 个百分点。

成交均价方面, 12 月上海商品房仍处涨势, 其中, 内环以内成交均价 34,219 元/平米, 环比上涨 4.0%; 内外环间 17,720 元/平米, 环比上涨 2.0%; 外环以外 9,022 元/平米, 环比上涨 2.1%。

商品房供应方面, 12 月, 上海单月供应量达到 2009 年最高水平, 新开盘 21,310 套, 同比增长 1.7%, 环比增长 13.0%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)

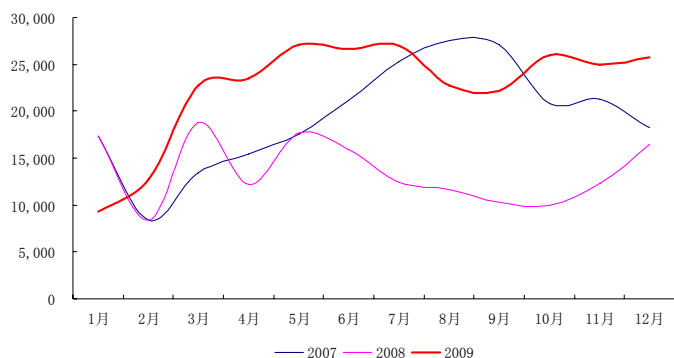
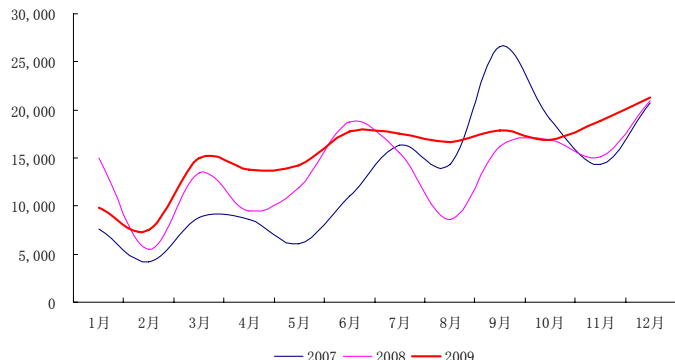


图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



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

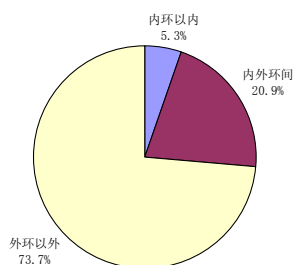
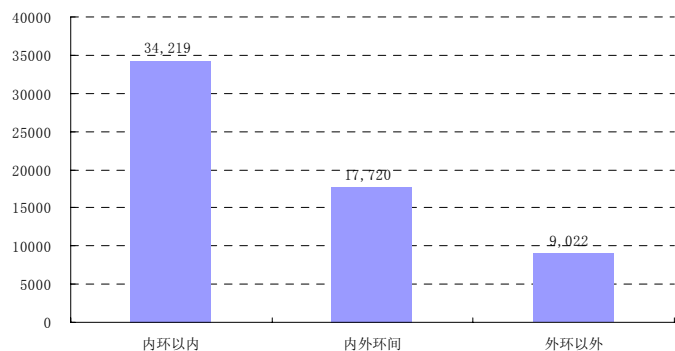


图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.2 杭州: 成交均价大幅上涨

12 月, 杭州商品房成交量出现小幅回升, 全市共成交 9,786 套, 同比增长 354.7%, 环比增幅 8.8%。全市商品房成交均价则出现大幅上涨, 达到 17,195 元/平方米, 同比上涨 28.4%, 环比上涨 17.6%。

二手房方面, 成交量与成交价均出现小幅回落, 12 月成交套数为 4,617 套, 环比下滑 15.0%; 成交均价为 16,972 元/平米, 环比下跌 2.2%。

图 11: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)

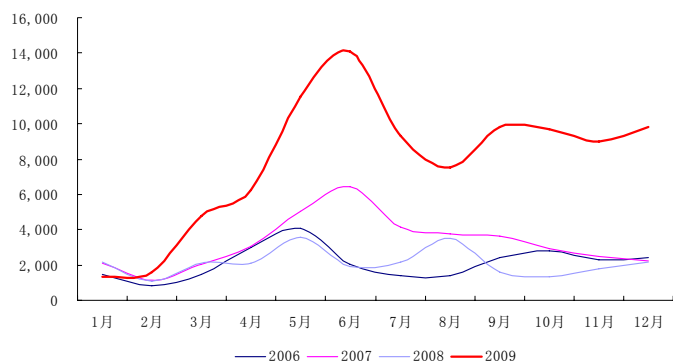
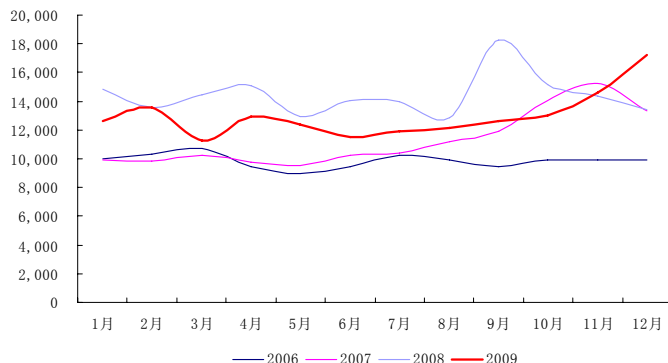


图 12: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)



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)

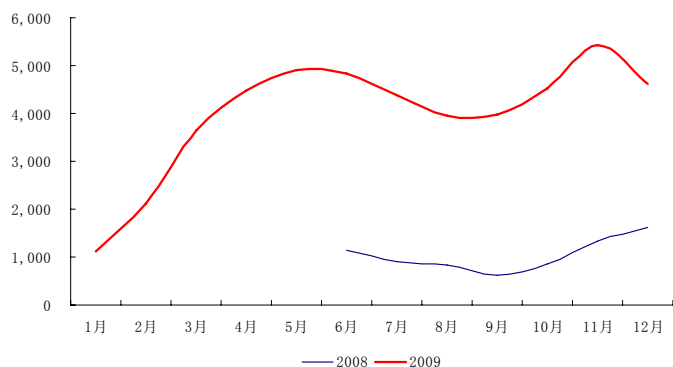
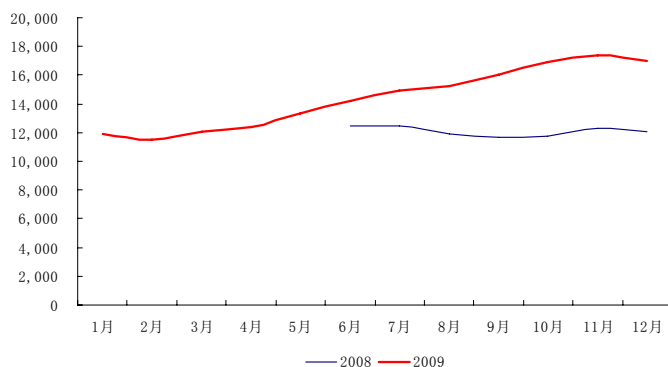


图 14: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.3 南京: 成交量继续大幅上扬

12 月, 南京商品住宅成交量继续大幅度上扬, 共成交 14,580 套, 同比增长 130.3%, 环比增长 34.1%; 商品住宅成交面积 169.5 万平米, 同比增长 163.0%, 环比增长 38.8%。

图 15: 南京住宅成交套数 (单位: 套)

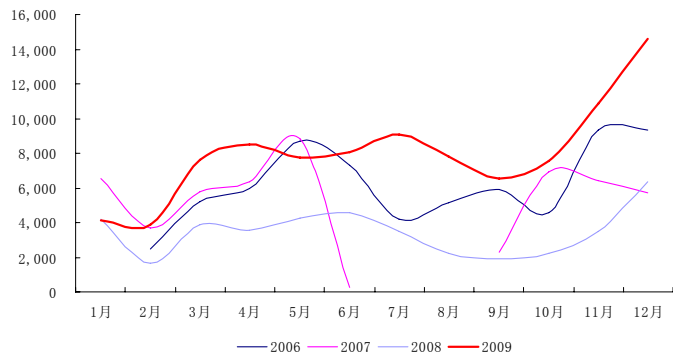
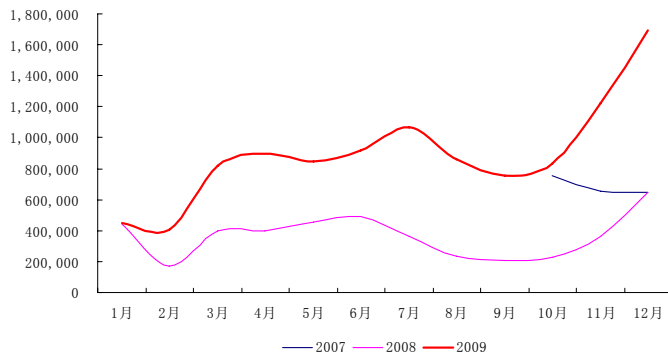


图 16: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.4 苏州：成交小幅上扬

12月，苏州商品住宅成交量震荡上扬，共成交8,341套，同比增长123.2%，环比增长20.8%。苏州商品住宅成交均价高位回落，为8,419元/平米，同比增长27.3%，环比下跌3.2%。

图 17：苏州商品住宅成交套数（单位：套）

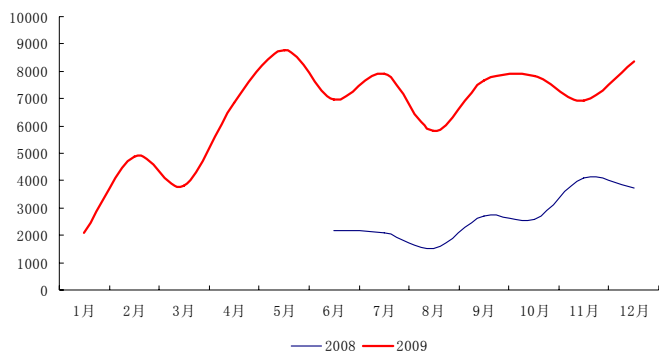
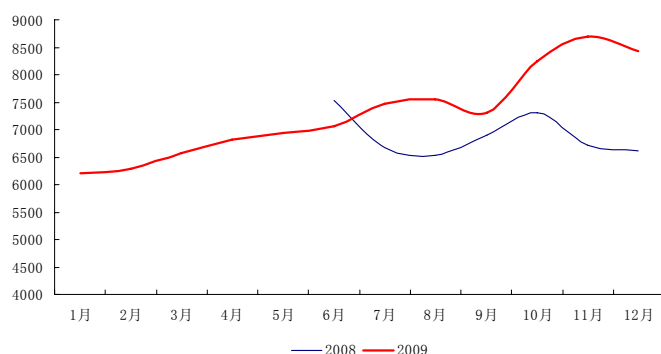


图 18：苏州商品住宅成交均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3. 泛珠三角区域

3.1 深圳：价涨量跌

12月，深圳一手房成交量震荡下行，全市共成交4,359套，同比降幅42.8%，环比降幅20.6%。12月，深圳一手房成交均价继续上涨接近22,000元/平米，达到2007年以来的最高水平，为21,990元/平米，同比涨幅98.9%，环比上涨13.7%。

二手房方面，12月深圳成交出现井喷行情，达到27,887套，同比增幅475.8%，环比增长67.3%；成交均价稳中有升，达到6,375元/平米，同比上涨33.6%，环比上涨9.9%。

图 19：深圳一手房成交套数（单位：套）

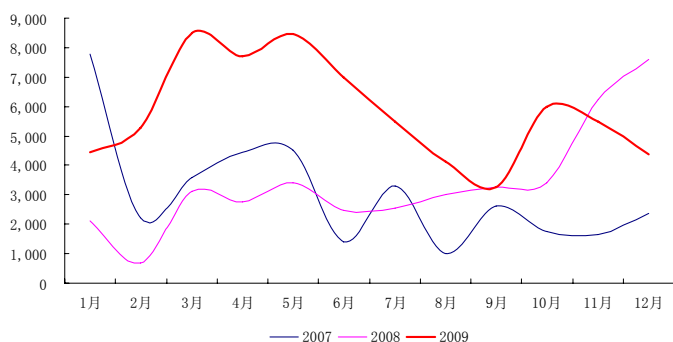
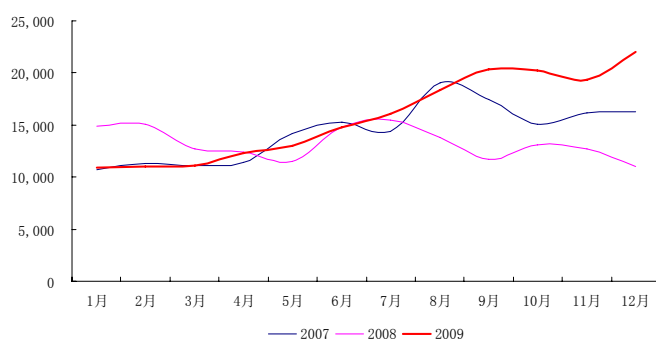


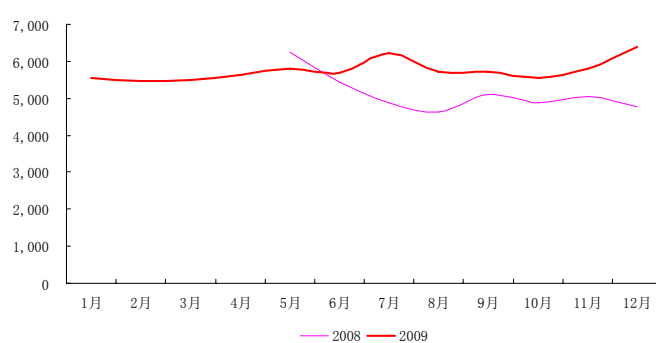
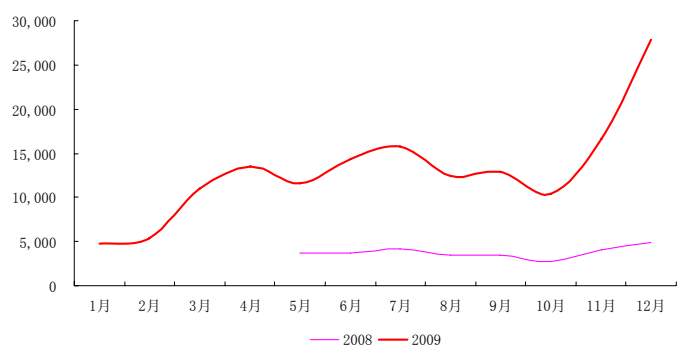
图 20：深圳一手房成交均价（单位：元/平米）



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)



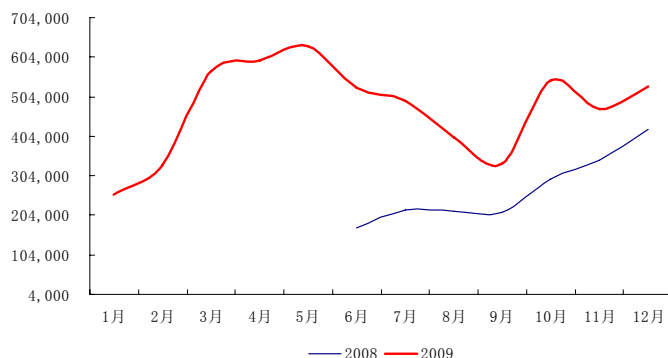
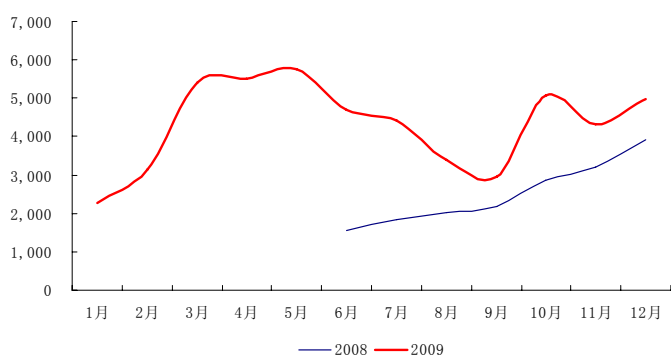
数据来源: WIND、东海证券研究所

3.2 东莞: 成交小幅上升

12月, 东莞商品住宅成交量出现上升, 全市共成交 4,982 套, 同比增长 26.8%, 环比增长 15.4%; 商品住宅成交面积 52.9 万平方米, 同比增长 24.9%, 环比增长 12.2%。

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

12月, 福州商品住宅成交量进一步走高, 全市共成交 4,494 套, 同比增长 85.8%, 环比增长 11.7%; 与此同时, 商品住宅成交均价则继续延续 2009 年以来的涨势, 达到 2007 年以来的最高价格, 为 9,264 元/平方米, 同比上涨 31.7%, 环比上涨 6.5%。

图 25: 福州住宅销售套数 (单位: 套)

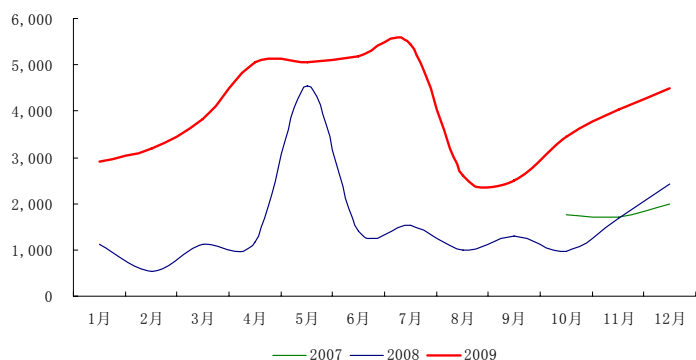
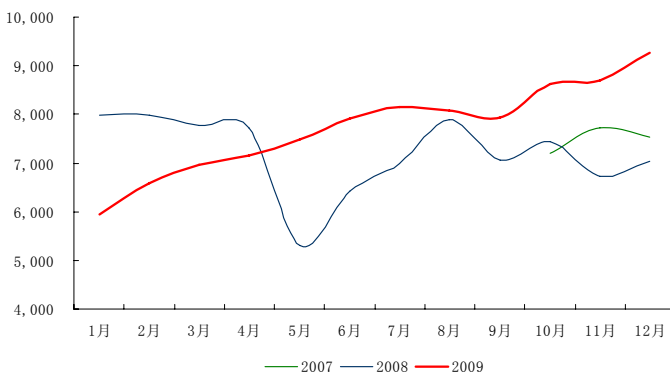


图 26: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.4 厦门: 成交大幅回升

12 月, 厦门商品住宅成交量出现较大幅度回升, 全市成交 2,749 套, 同比增长 138.8%, 环比增长 34.0%; 商品住宅成交均价方面, 与上月基本持平, 为 10,859 元/平米, 同比上涨 32.2%, 环比上涨 3.3%。

图 27: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)

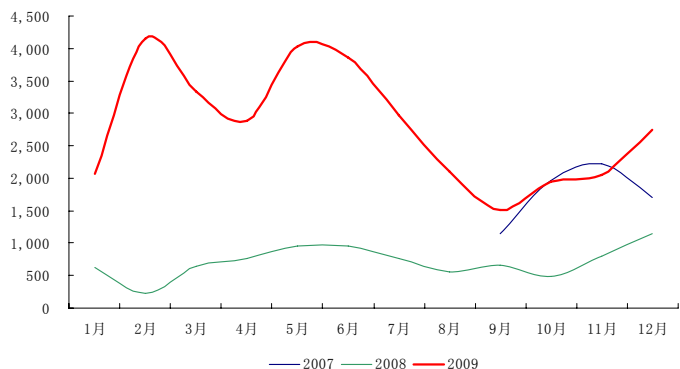
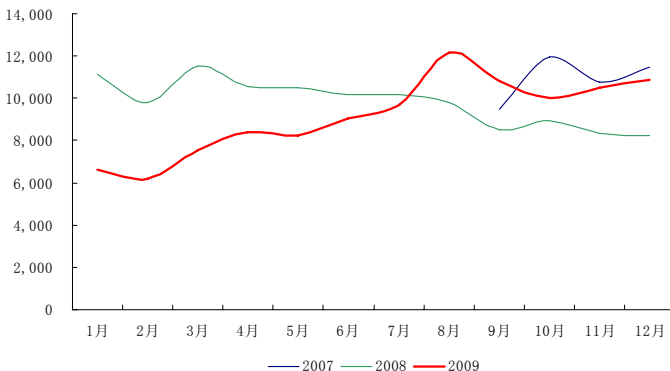


图 28: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 其他地区

4.1 武汉: 量价齐升

12 月, 武汉商品房成交量再创新高, 全市共成交 15,244 套, 同比增长 87.0%, 环比增长 5.2%。商品房成交均价方面, 出现大幅上涨, 达到 6,653 元/平米, 同比上涨 43.4%, 环比大涨 17.6%。

图 29: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

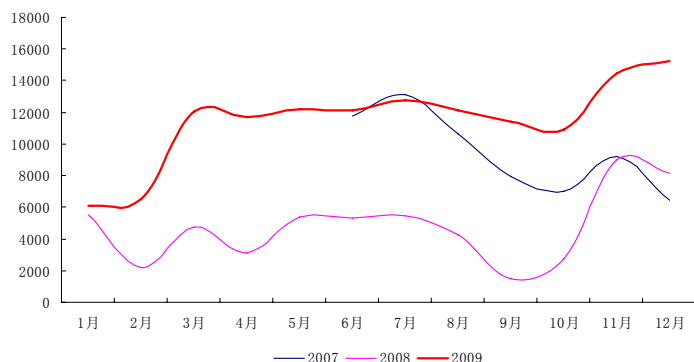
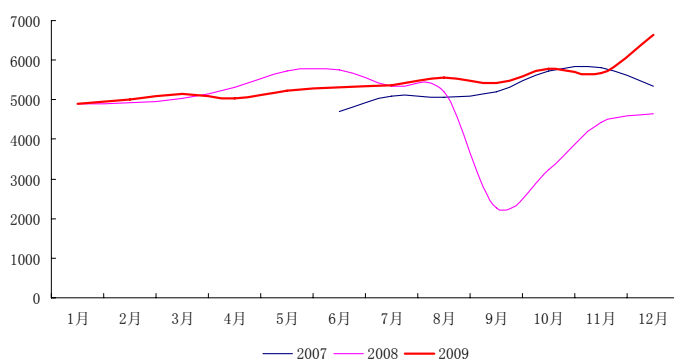


图 30: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 长沙: 价稳量升

12 月, 长沙商品住宅成交继续上扬, 为 11,283 套, 同比下滑 12.1%, 环比增长 19.0%。商品住宅 (期房) 成交均价方面, 与上月基本持平, 为 4,383 元/平米, 同比上涨 19.7%, 环比上涨 0.3%。

图 31: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)

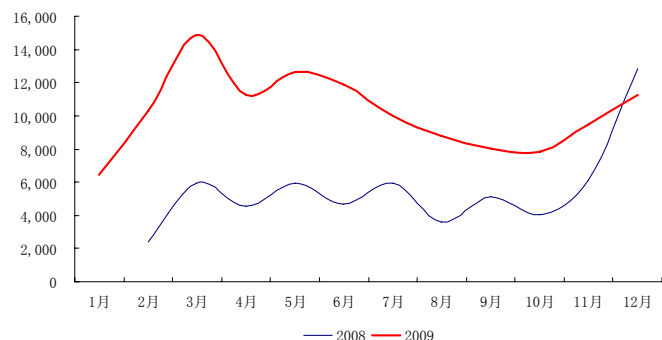
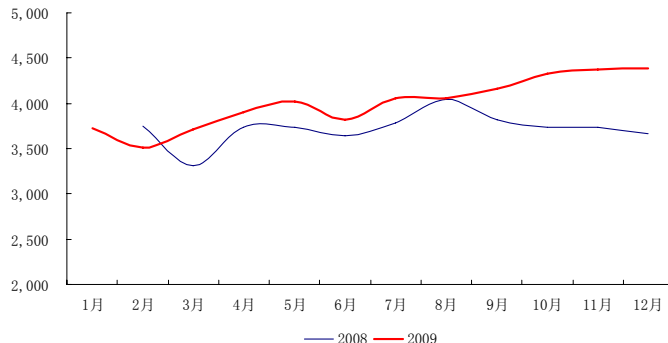


图 32: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 西安: 成交量创年内新高

12 月, 西安商品房成交出现大幅增长, 创下 2008 年以来的最高水平, 达到 12,358 套, 同比增长 205.5%, 环比增长 23.6%。商品房成交均价方面, 较上月出现较大幅度回调, 为 4,969 元/平米, 同比增长 7.7%, 环比下跌 8.6%。

商品房供应量方面, 截至 12 月 31 日, 西安商品房可售套数 217.4 万套, 同比下降 4.4%, 环比下降 15.9%。

图 33: 西安商品房销售套数 (单位: 套)

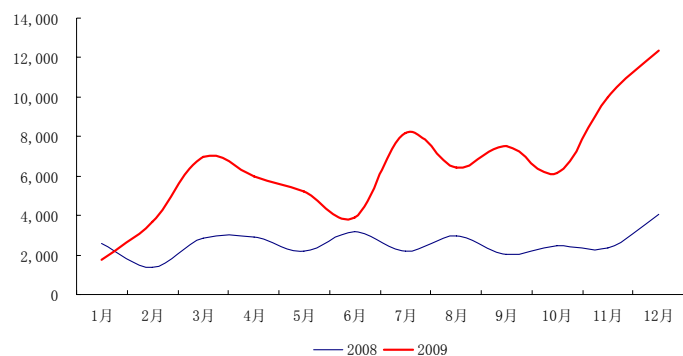
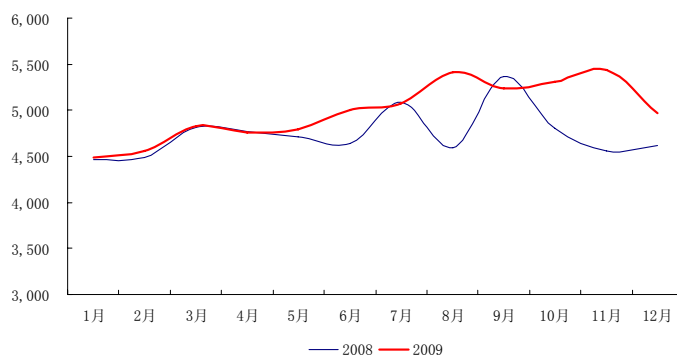


图 34: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平米)



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)

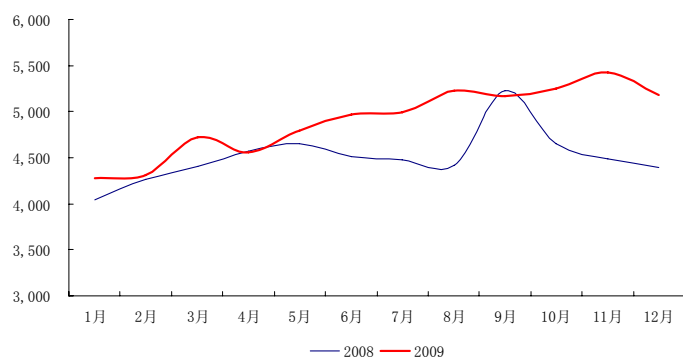
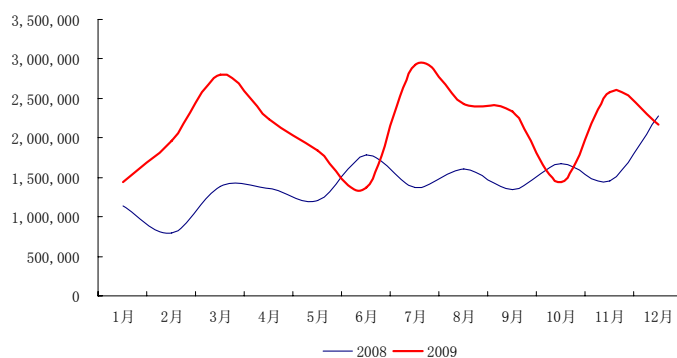


图 36: 西安商品房可售套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.4 昆明: 成交继续大幅走高

12 月, 昆明商品房成交进一步出现大幅上扬, 全市共成交 11,999 套, 同比增长 277.1%, 环比增长 29.6%; 商品房成交均价方面, 出现一定程度的回调与年初均价基本持平, 为 4,873 元/平米, 同比下跌 2.0%, 环比下跌 9.6%。

图 37: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

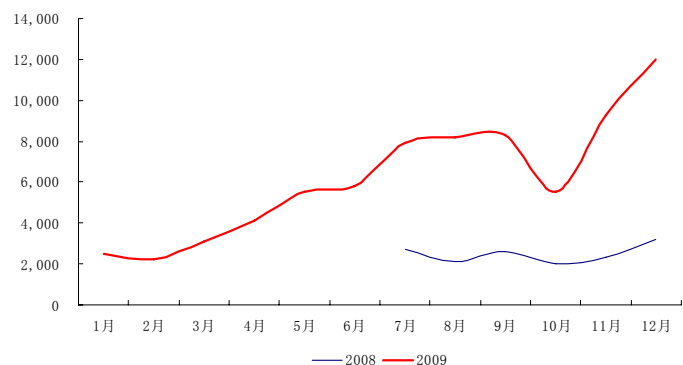
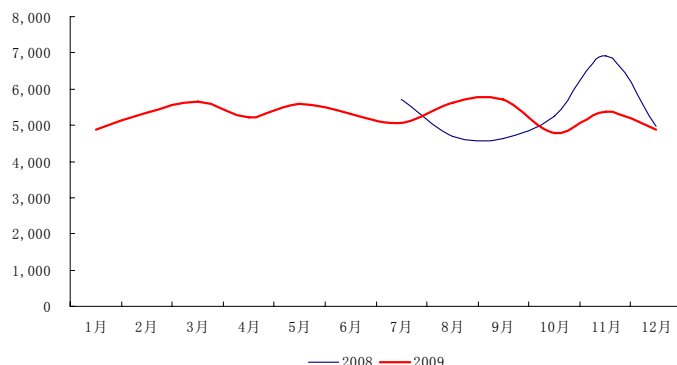


图 38: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)



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 年半相关从业经历。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