

环比普成下滑态势

——2010年1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2月4日 星期四

投资要点

- 1月, 宏观调控之下市场迅速降温, 一线城市成交量环比大幅下滑, 但同比仍好于2009年同期。1月, 房地产调控政策多管齐下, 市场迅速降温, 一线城市成交量环比大幅下滑。在我们所跟踪的一线城市中, 北京和上海成交量环比下滑的幅度均超过40%, 分别下降了46.4%和44.6%, 深圳环比下滑了10.5%。尽管环比急剧恶化, 但同比仍高于去年同期水平, 北京、上海同比增长幅度均超过50%。
- 1月, 一线城市商品房成交均价仍在上涨。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仍呈上涨态势, 其中深圳一手房已突破23,000元/平米, 环比上涨7.0%; 上海内环以内、内外环间、外环以外环比涨幅分别达到56.8%、6.0%、11.8%。
- 1月, 除武汉以外, 二线城市商品房成交量环比普遍呈现下滑态势, 其中, 苏州、南京、杭州、福州环比降幅均超过50%。在我们所跟踪的国内10个二线城市中, 除个别城市以外, 1月商品房成交量环比普遍下滑, 其中, 苏州、南京、杭州、福州环比降幅均超过50%, 分别下降了74.0%、72.2%、68.1%、52.9%; 厦门、天津、昆明、长沙、东莞环比降幅分别为49.4%、33.6%、29.9%、19.3%、11.8%。1月, 大多数二线城市的成交量仍然高于2009年同期水平。
- 1月, 在我们所跟踪的10个二线城市中, 商品房成交均价普遍表现为上涨态势。1月, 我们所跟踪的10个国内二线城市中, 商品房成交均价普成涨势。其中, 天津、福州、厦门、昆明、长沙商品房成交均价环比涨幅分别为18.5%、17.6%、8.4%、7.5%、3.4%; 而杭州、武汉均因为2009年12月上涨幅度过快而出现一定程度的回调, 基本回归到去年11月份的水平。
- 房地产估值现洼地, 反弹在即, 维持行业“推荐”评级。自2009年12月份以来, 国务院针对房地产行业的调控政策密集出台, 地产板块出现了恐慌性的下跌, 截至今日, 累计下跌幅度达到20%。目前主流地产股PE维持在12-15倍, PB处在2-3倍, RNAV普遍出现折价, 我们认为市场对政策反应过度, 房地产股票被低估, 价值上的回归将势成必然。

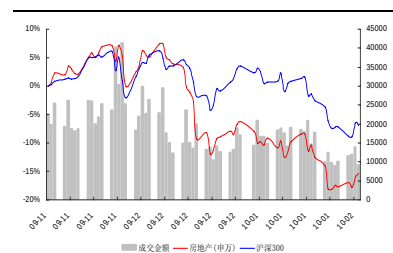
桂长元
021-50586660-8623
gcy@longone.com.cn
房地产行业

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	-10.9	-2.8
3个月	-16.9	-14.1
6个月	-20.1	-8.9

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
7. 《价格有所分化, 量上普呈涨势》2010/1/18

目 录

1.	环渤海湾地区	1
1.1	北京：环比缩水同比仍居高位	1
1.2	天津：价涨量缩	1
2.	长三角区域	2
2.1	上海：成交均价大幅走高	2
2.2	杭州：量缩价稳	3
2.3	南京：成交大幅萎缩	4
2.4	苏州：成交萎缩剧烈	5
3.	泛珠三角区域	5
3.1	深圳：价涨量缩	5
3.2	东莞：成交维持高位	6
3.3	福州：成交均价再创新高	6
3.4	厦门：成交均价继续上涨	7
4.	其他地区	7
4.1	武汉：成交创历史新高	7
4.2	长沙：成交均价创历史新高	8
4.3	昆明：成交继续大幅走高	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)	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: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	9
图 34: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)	9

1. 环渤海湾地区

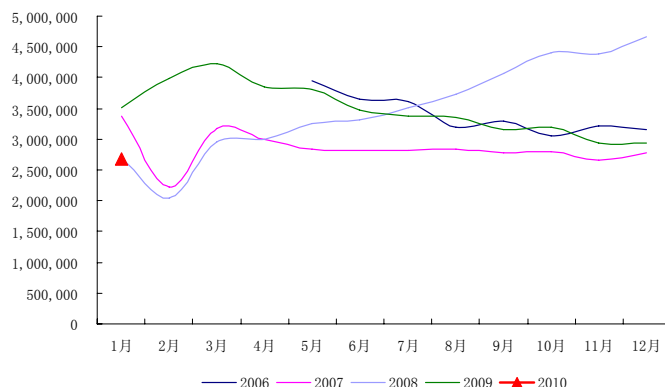
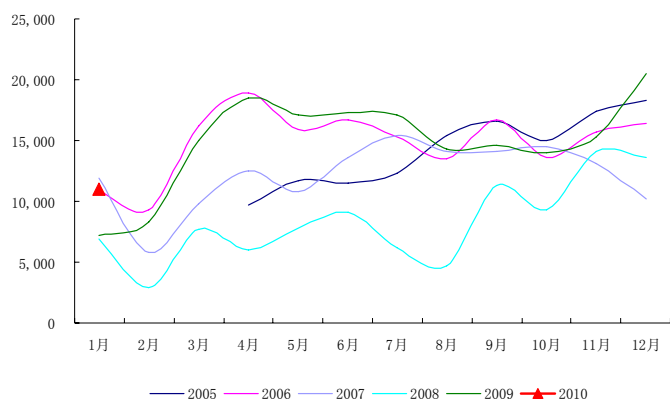
1.1 北京：环比缩水同比仍居高位

1月，北京商品住宅成交高于2008、2009年同期水平，与2006、2007年基本相若，全月共签约10,997套，同比增长52.7%，环比2009年12月下降46.4%。其中，期房住宅总签约8,732套，环比下降47.1%；现房住宅共签约2,265套，环比下降43.5%。

商品房供应方面，截至1月31日，北京商品住宅可售套数为266.9万套，同比下降24.0%，环比下降9.0%，与2008年同期持平。

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：价涨量缩

1月，天津新建商品住宅成交量接近2009年同期的3倍，共成交8,515套，同比增长205.2%，环比下降33.6%。尽管1月份销售量环比下滑了三成，但仍然是前两年同期水平的2-3倍。与此同时，1月天津新建商品住宅成交均价突破9000元/平米创下历史新高，达到9,065元/平方米，同比上涨29.6%，环比上涨18.5%。

天津二手房成交方面，1月二手房成交量环比大幅萎缩同比却仍维持高位，共成交4,657套，环比下滑70.1%，同比增长87.9%；二手房成交均价也创下历史最高纪录，达到6,623元/平米，环比上涨7.4%，同比上涨21.3%。

图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)

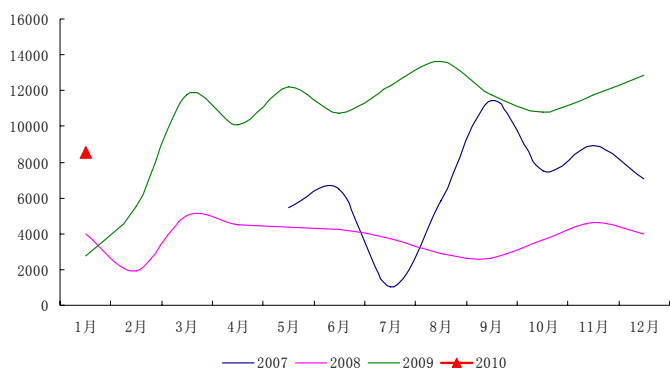
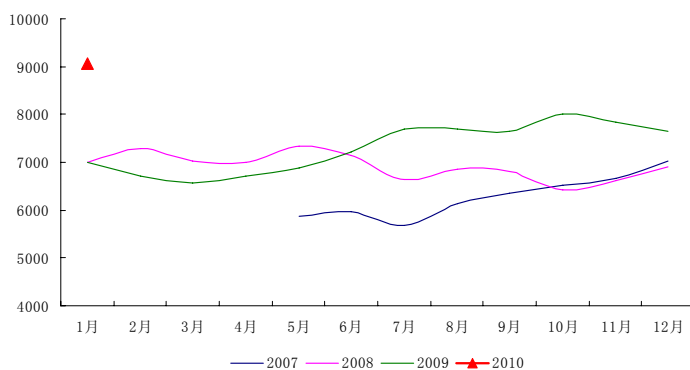


图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平米)



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)

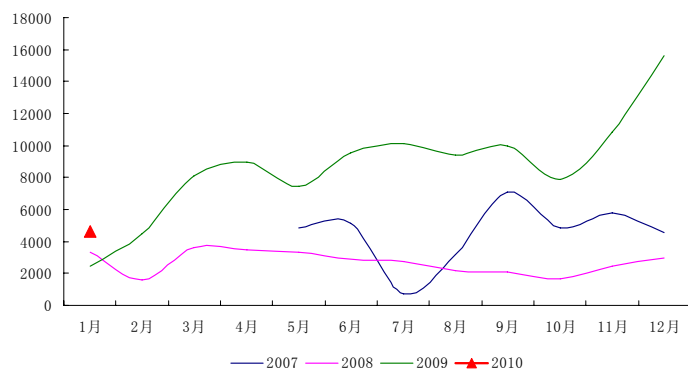
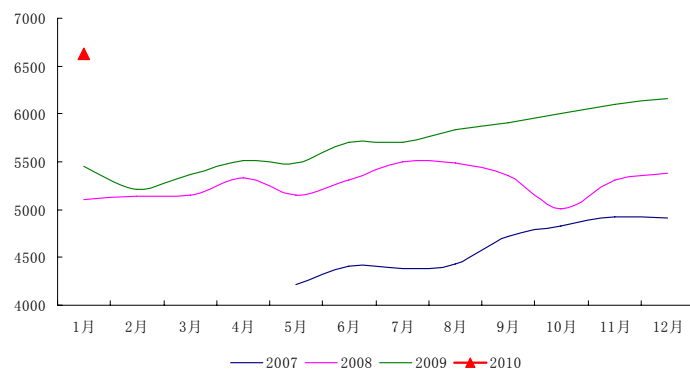


图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2. 长三角区域

2.1 上海: 成交均价大幅走高

1 月, 上海商品房销售量环比出现较大幅度下滑, 但高于 2009 年低于 2007、2008 年同期。1 月共销售 14,228 套商品房, 环比下降 44.6%, 同比上涨 53.2%。其中, 1 月上海外环以外商品住宅成交套数占比 73.5%, 较上月下降了 0.2 个百分点; 内环以内占比 8.4%, 提高了 3.1 个百分点; 内外环之间占比 18.0%, 下降了 2.9 个百分点。

成交均价方面, 1 月上海商品房出现大幅度上涨, 其中, 内环以内成交均价 53,665 元/平米, 环比大涨 56.8%; 内外环间 18,779 元/平米, 环比上涨 6.0%; 外环以外 10,086 元/平米, 环比上涨 11.8%。

商品房供应方面, 1 月, 上海单月供应量大幅下降, 已经降至 2007 年水平。新开盘 7,876 套, 同比下降 19.5%, 环比下滑 63.0%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)

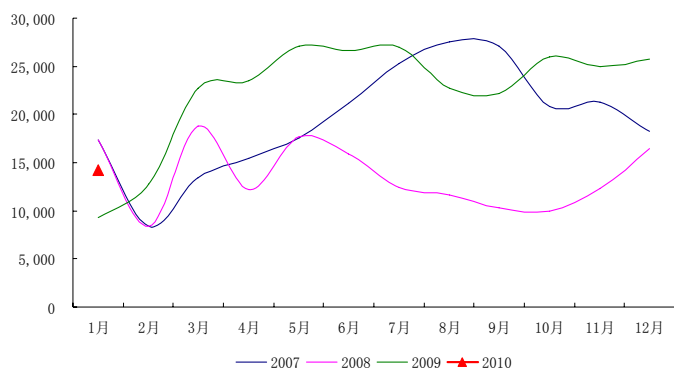
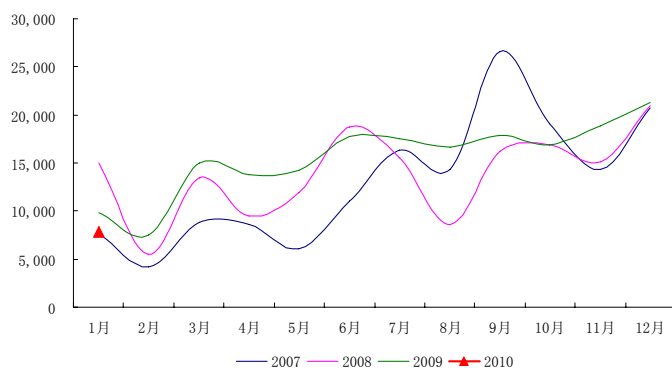


图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



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

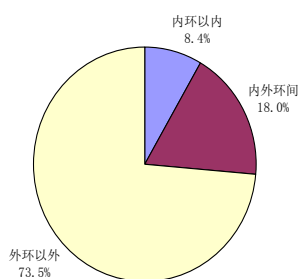
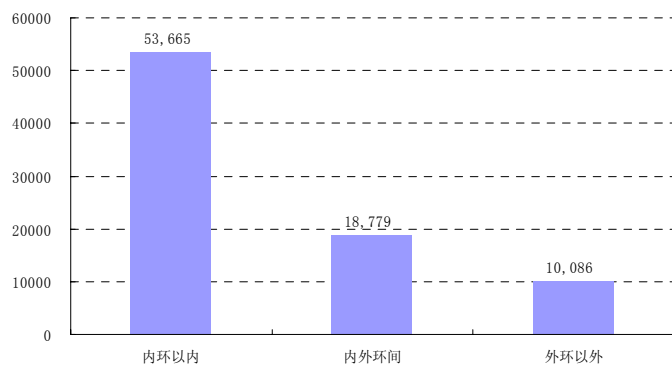


图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.2 杭州: 量缩价稳

1 月, 杭州商品房成交量环比出现大幅下滑, 但总量仍居近五年最高成交水平, 全市共成交 3,126 套, 同比增长 132.6%, 环比下降 68.1%。全市商品房成交均价回调至去年 11 月份水平, 为 14,029 元/平方米, 同比上涨 11.3%, 环比下跌 18.4%。

二手房方面, 则出现了量缩价涨的局面, 1 月成交套数为 1,099 套, 环比下滑 76.2%, 同比微降 1.9%; 成交均价上涨到 18,169 元/平方米, 环比上涨 7.1%, 同比上涨 52.8%。

图 11: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)

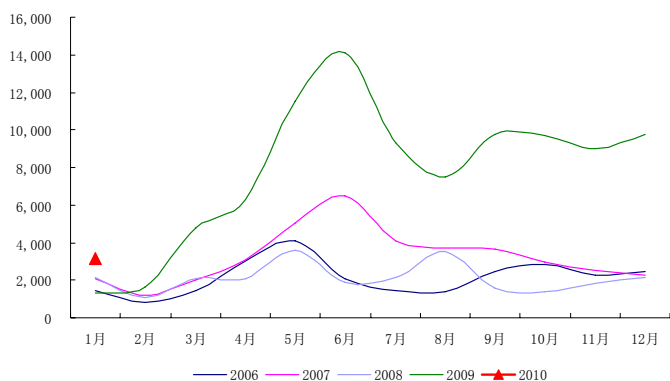
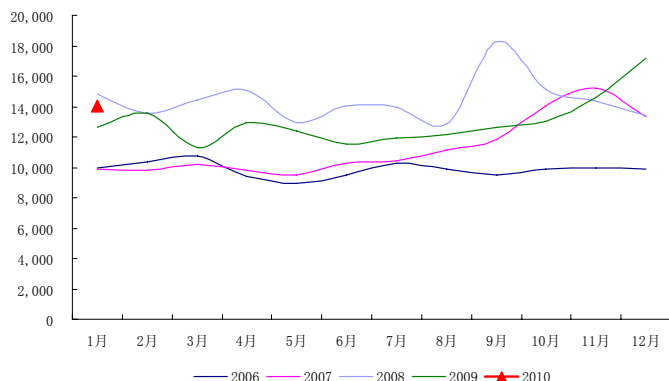


图 12: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)



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)

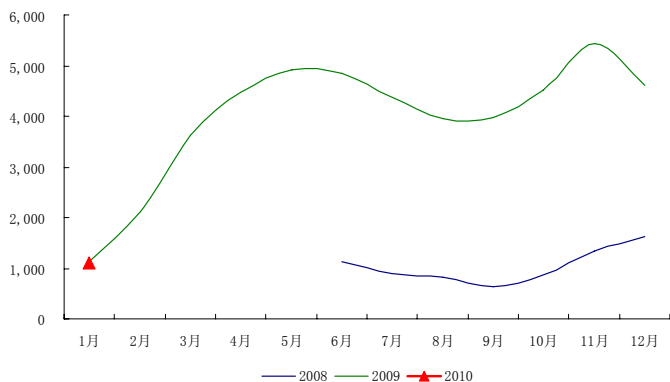
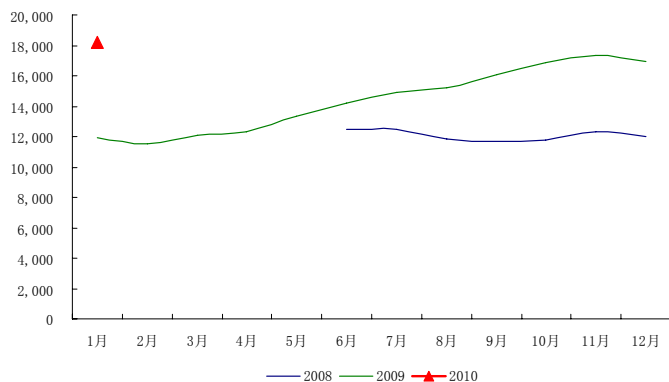


图 14: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.3 南京: 成交大幅萎缩

1 月, 南京商品住宅成交量出现大幅萎缩, 恢复到 2008、2009 年的同期水平, 共成交 4,049 套, 同比下降 2.5%, 环比下滑 72.2%; 商品住宅成交面积 40.7 万平米, 同比下降 9.3%, 环比下滑 76.0%。

图 15: 南京住宅成交套数 (单位: 套)

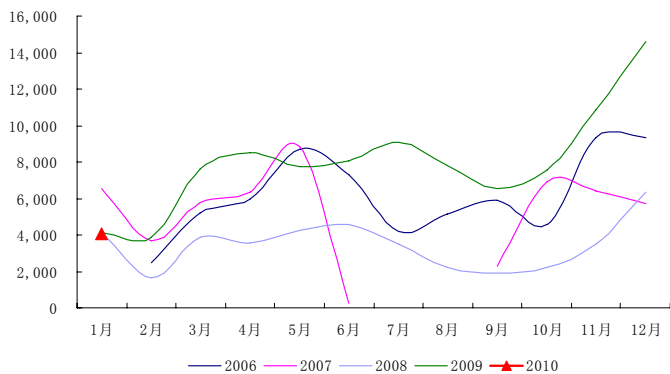
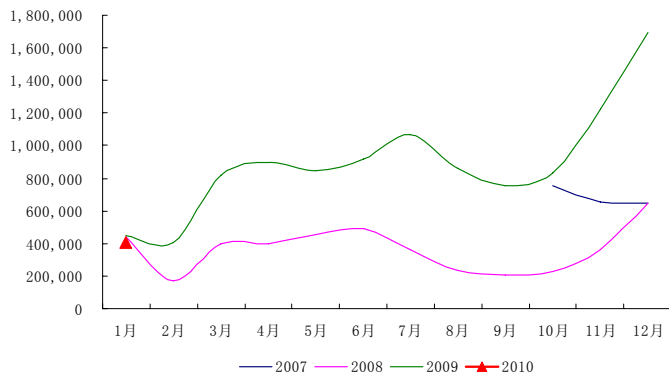


图 16: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)



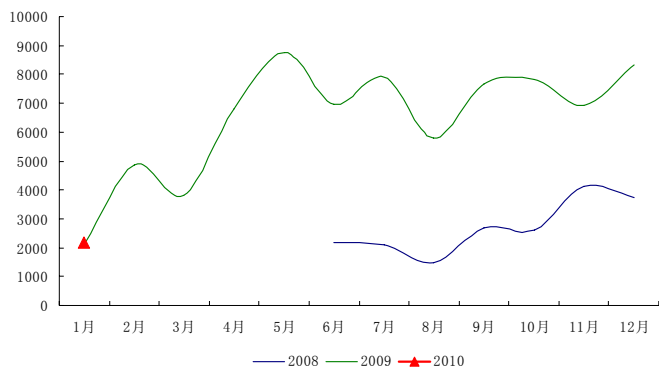
数据来源: WIND、东海证券研究所

2.4 苏州：成交萎缩剧烈

1月，苏州商品住宅成交量萎缩到2009年水平，共成交2,170套，同比增长3.6%，环比下滑74.0%。商品住宅成交均价继续维持高位回落，为8,366元/平米，同比增长34.9%，环比微跌0.6%。

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

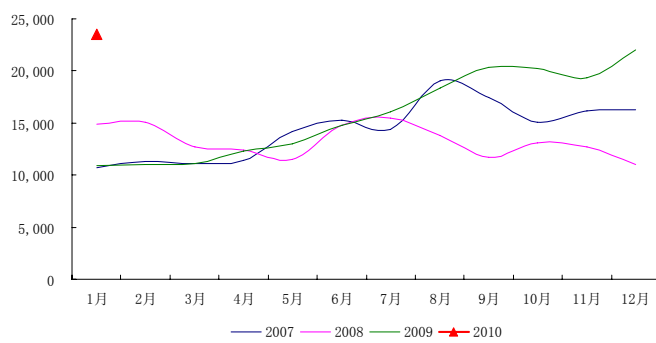
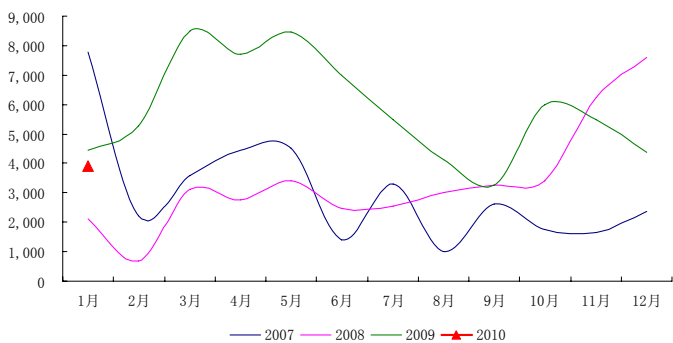
3.1 深圳：价涨量缩

1月，深圳一手房共成交3,903套，同比降幅12.3%，环比降幅10.5%。一手房成交均价则继续上涨，已突破23,000元/平米，达到历史最高水平，为23,519元/平米，同比涨幅116.4%，环比上涨7.0%。

二手房方面，1月深圳成交理性回归，已回调到去年10月份水平，为9,317套，同比增幅97.2%，环比下滑66.6%；成交均价出现回调，已降到5,779元/平米，同比上涨4.0%，环比下跌9.3%。

图 19：深圳一手房成交套数（单位：套）

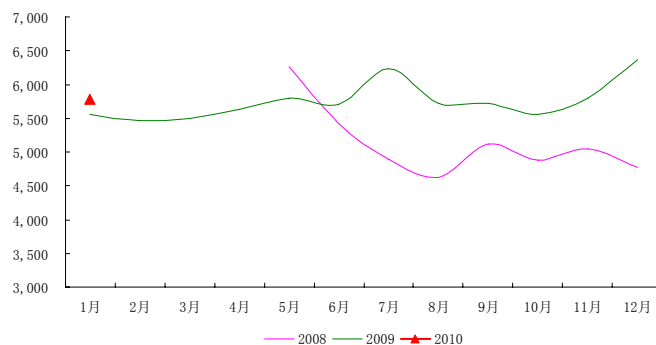
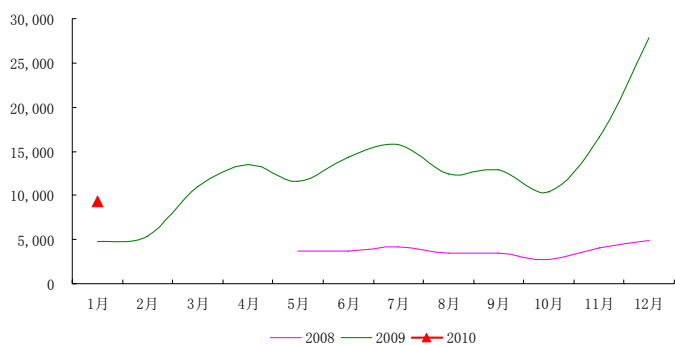
图 20：深圳一手房成交均价（单位：元/平米）



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)



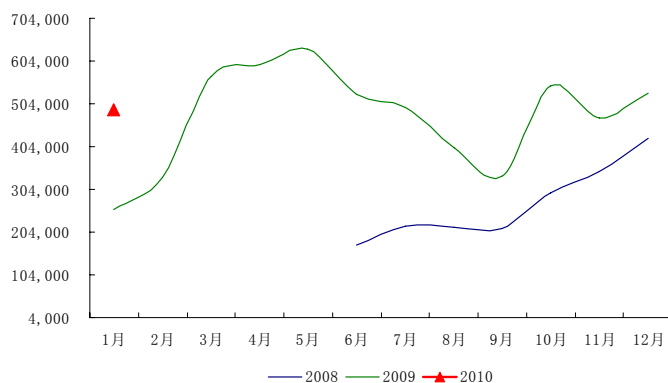
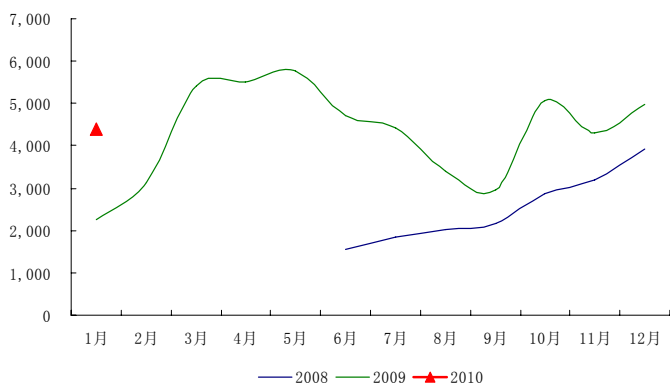
数据来源: WIND、东海证券研究所

3.2 东莞: 成交维持高位

1月, 东莞商品住宅成交量有少许下滑, 但差不多是去年同期的2倍。全市共成交4,396套, 同比增长93.8%, 环比下滑11.8%; 商品住宅成交面积49.0万平方米, 同比增长91.1%, 环比下滑7.3%。

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: 平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.3 福州: 成交均价再创新高

1月, 福州商品住宅成交量出现大幅度下滑, 全市共成交2,118套, 同比下降27.5%, 环比下降52.9%; 与此同时, 商品住宅成交均价继续大幅上涨, 已突破万元大关再创历史新高, 达到10,899元/平方米, 同比上涨83.7%, 环比上涨幅度达到17.6%!

图 25: 福州住宅销售套数 (单位: 套)

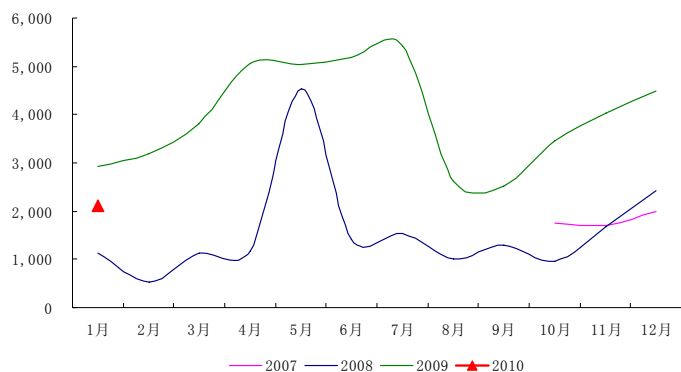
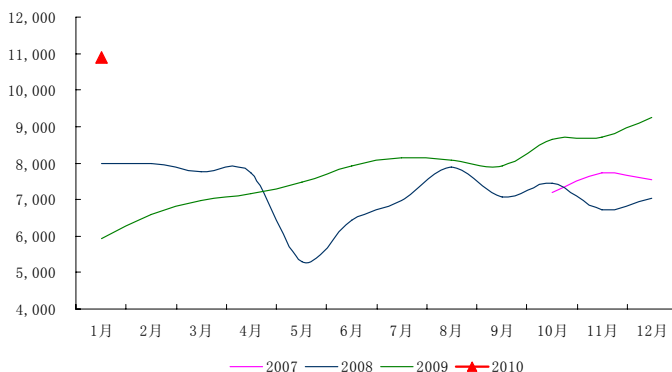


图 26: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.4 厦门: 成交均价继续上涨

1月, 厦门商品住宅成交量出现较大幅度下滑, 全市成交 1,390 套, 同比下降 32.6%, 环比下降 49.4%; 商品住宅成交均价方面, 继续上涨, 达到 11,767 元/平米, 同比上涨 77.4%, 环比上涨 8.4%。

图 27: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)

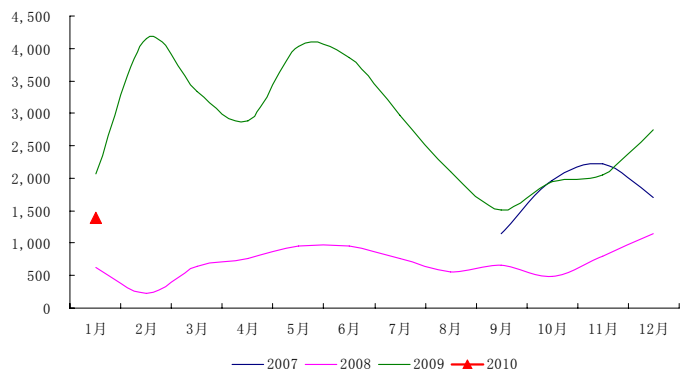
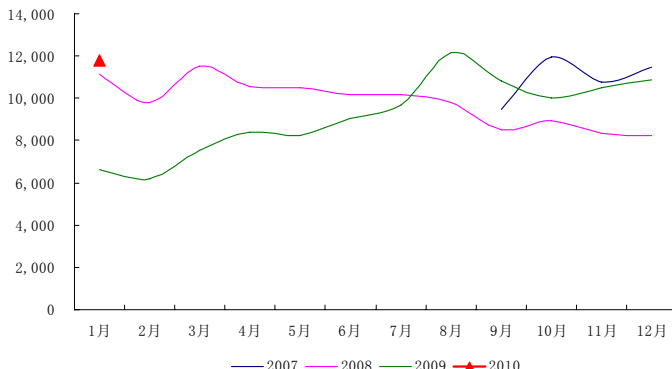


图 28: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 其他地区

4.1 武汉: 成交创历史新高

1月, 武汉商品房成交量继续攀升再创新高, 全市共成交 17,525 套, 同比增长 186.4%, 环比增长 15.0%。商品房成交均价方面, 回落至去年 11 月份水平, 为 5,674 元/平米, 同比上涨 15.7%, 环比下跌 14.7%。

图 29: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

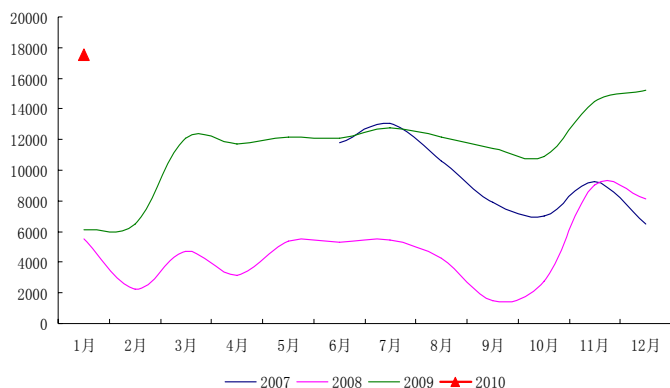
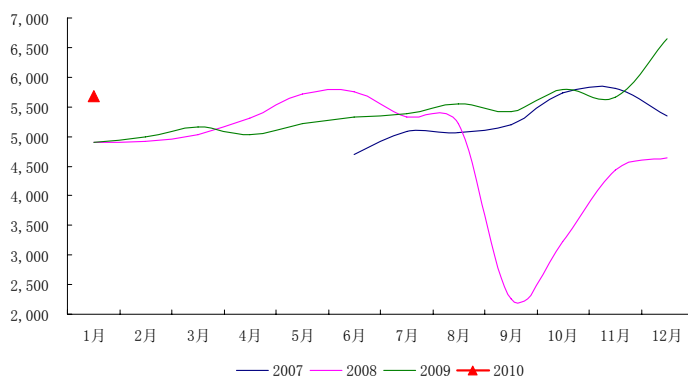


图 30: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 长沙: 成交均价创历史新高

1 月, 长沙商品住宅成交量为 9,102 套, 同比增长 41.7%, 环比下降 19.3%。商品住宅(期房)成交均价方面, 继续攀升并创历史新高, 达到 4,534 元/平米, 同比上涨 21.8%, 环比上涨 3.4%。

图 31: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)

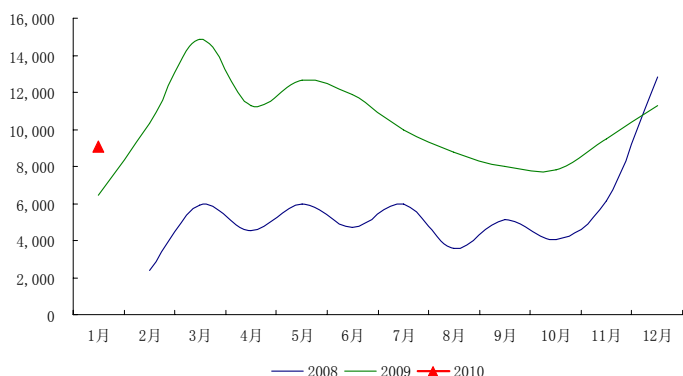
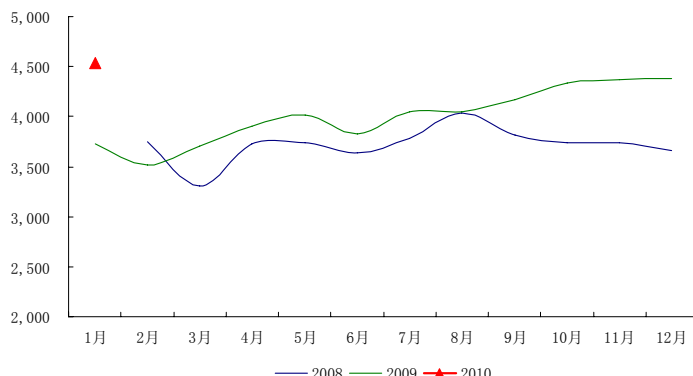


图 32: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 昆明: 成交继续大幅走高

1 月, 昆明商品房成交大幅下滑, 全市共成交 8,414 套, 同比增长 239.4%, 环比下滑 29.9%; 商品房成交均价方面, 维持稳定, 为 5,237 元/平米, 同比上涨 7.6%, 环比上涨 7.5%。

图 33: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

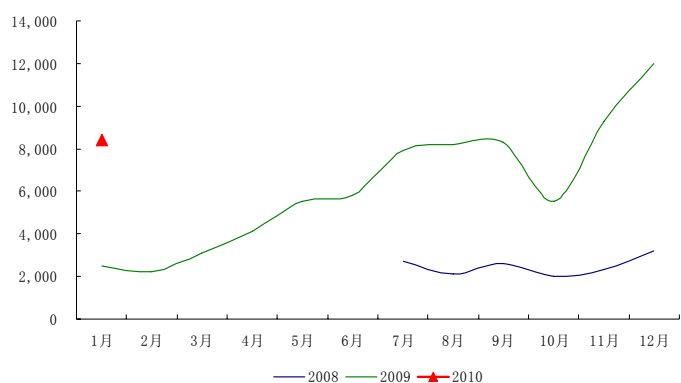
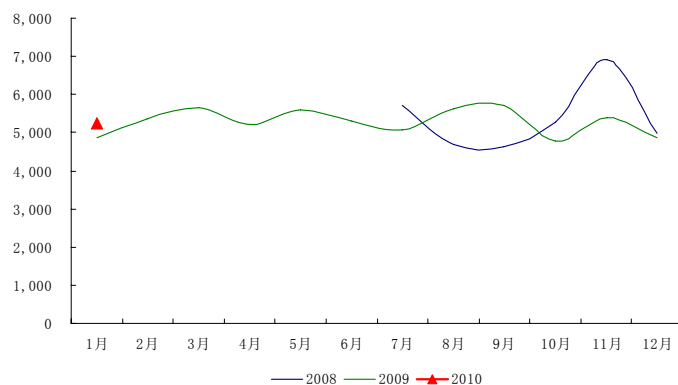


图 34: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)



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