

环比继续下滑

——2010年2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3月4日 星期四

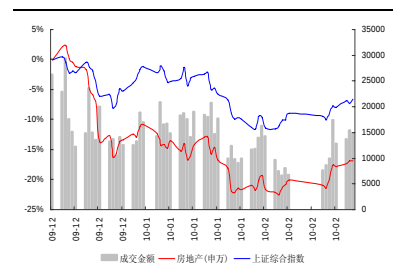
桂长元
021-50586660-8623
gcy@longone.com.cn
房地产行业

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	3.9	0.3
3个月	-18.3	-13.4
6个月	0.5	-10.6

行业近3个月相对上证综指表现



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
8. 《价格有所分化,量上普呈涨势》 2010/1/18
9. 《环比普成下滑态势》 2010/2/4

投资要点

- 2月,调控之下市场观望气氛浓厚,一线城市成交量环比继续大幅下滑,同比均呈负增长。2月,地方政府先后细化并执行国11条,房地产市场热度下降迅速,观望气氛日渐浓厚,一线城市成交量环比继续出现大幅下滑。在我们所跟踪的4个一线城市中,除广州外,北京、上海、深圳成交量环比下滑幅度十分明显,分别下降了33.1%、50.5%、72.6%。考虑到春节长假因素,一线城市成交同比均呈现负增长,其中深圳同比降幅甚至接近80%。
- 2月,一线城市商品房成交均价上涨势头放缓。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涨势趋缓,其中深圳一手房成交均价环比仅上涨0.4%,二手房价格还出现少许回调,环比下跌了2.0%。
- 2月,二线城市商品房成交量环比普遍呈现继续下滑态势,其中,宁波、东莞、武汉、昆明、天津、杭州、长沙、南京环比降幅均超过50%。在我们所跟踪的国内11个二线城市中,2月商品房成交量环比普遍呈现负增长,其中,宁波、东莞、武汉、昆明、天津、杭州、长沙、南京环比降幅均超过50%,分别下降了77.9%、75.9%、73.6%、57.8%、57.1%、56.0%、53.4%、52.5%。除昆明外,二线城市的成交量同比基本表现出负增长。
- 2月,除厦门外,在我们所跟踪的11个二线城市中,商品房成交均价普遍表现为上涨态势。我们所跟踪的11个国内二线城市中,除厦门以外,2月商品房成交均价普成涨势。其中,武汉、昆明商品房成交均价环比涨幅超过20%,达到22.9%;杭州、福州、宁波、苏州、长沙环比涨幅均超过5%,分别为8.8%、8.8%、7.6%、5.9%、5.7%。
- 我们认为,靓丽的年报业绩对目前地产股构成有力支撑,继续下跌空间十分有限,3-4月份销售环比数据的改善料将成为地产股向上的突破口,维持行业“推荐”评级。

目 录

1.	环渤海地区	1
1.1	北京: 成交清淡	1
1.2	天津: 成交深度下滑	1
2.	长三角地区	2
2.1	上海: 成交降至 4 年最低	2
2.2	杭州: 成交属历史正常水平	3
2.3	南京: 成交相当于去年一半	4
2.4	苏州: 量缩价涨	5
2.5	宁波: 有价无市	5
3.	泛珠三角地区	6
3.1	深圳: 价涨量缩	6
3.2	广州: 成交稳定	6
3.3	东莞: 成交创地量	7
3.4	福州: 量缩价涨	7
3.5	厦门: 量价齐跌	8
4.	中西部地区	8
4.1	武汉: 量缩价涨	8
4.2	长沙: 成交价再创新高	9
4.3	昆明: 量缩价涨	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: 宁波商品房销售套数 (单位: 套)	5
图 20: 宁波商品房销售均价 (单位: 元/平米)	5
图 21: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)	6
图 22: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平米)	6
图 23: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)	6
图 24: 深圳二手房成交均价 (单位: 元/平米)	6
图 25: 广州商品住宅签约套数 (单位: 套)	7
图 26: 广州商品住宅可售套数 (单位: 套)	7
图 27: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)	7
图 28: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)	7
图 29: 福州住宅销售套数 (单位: 套)	8
图 30: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平米)	8
图 31: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)	8
图 32: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)	8
图 33: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)	9
图 34: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)	9
图 35: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)	9
图 36: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	9
图 37: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	10
图 38: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)	10

1. 环渤海地区

1.1 北京：成交清淡

2月，北京商品住宅成交清淡，但仍高于2007、2008年水平，全市共签约7,353套，同比下降11.2%，环比降幅33.1%。其中，期房住宅总签约5,819套，环比下降33.4%；现房住宅共签约1,534套，环比下降32.3%。

商品房供应方面，截至2月末，北京商品住宅可售套数（期房住宅可售套数+现房未签约住宅套数）为189.7万套，同比下降52.3%，环比下降28.9%，已降至近五年最低水平。

图 1：北京住宅签约套数（单位：套）

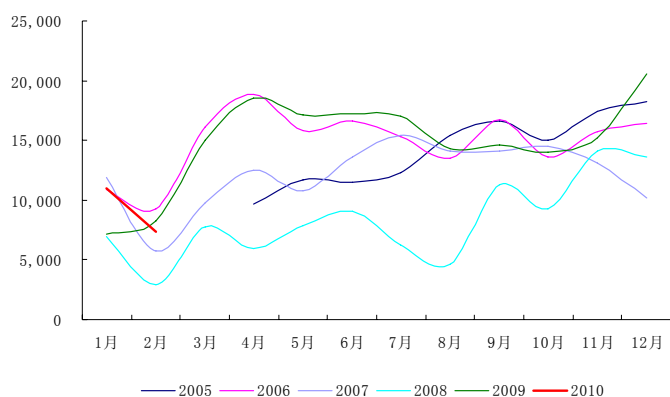
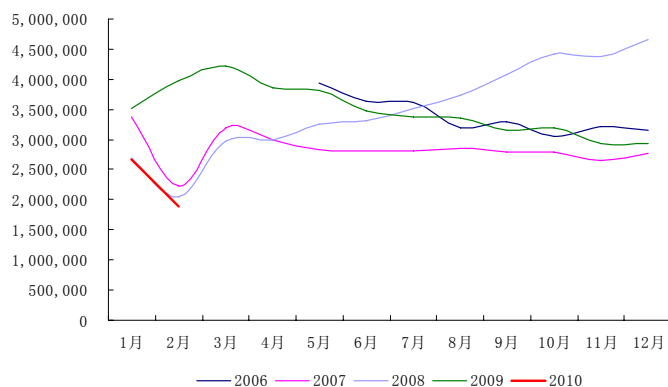


图 2：北京住宅可售套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：成交深度下滑

2月，天津新建商品住宅成交量仍急剧下滑，共成交3,655套，同比下降33.7%，环比下降57.1%，但成交仍然高于2008年水平。价格方面，2月天津新建商品住宅成交均价继续维持在9000元/平方米以上，为9,048元/平方米，同比上涨幅度达到34.8%，环比微跌0.2%。

二手房成交方面，2月二手房成交强于一手房，共成交3,094套，同比下滑30.6%，环比下降33.6%；成交均价仍维持历史高位，为6,602元/平方米，同比上涨26.6%，环比微跌0.3%。

图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)

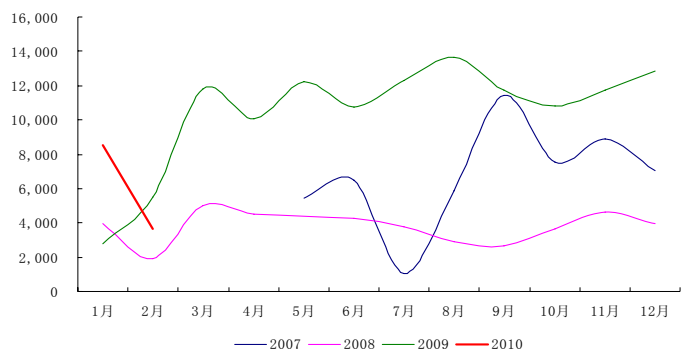
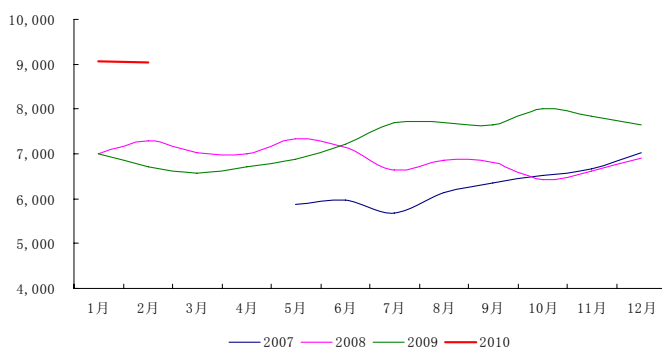


图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平米)



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)

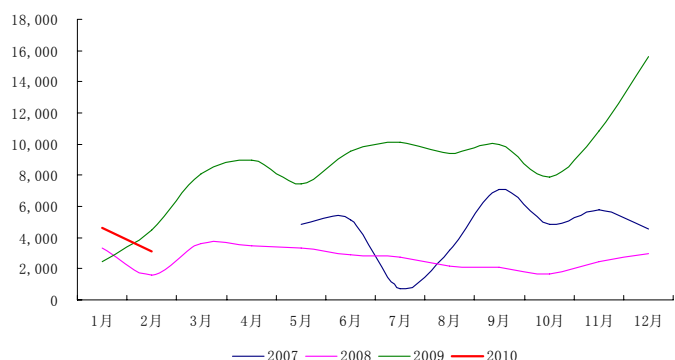
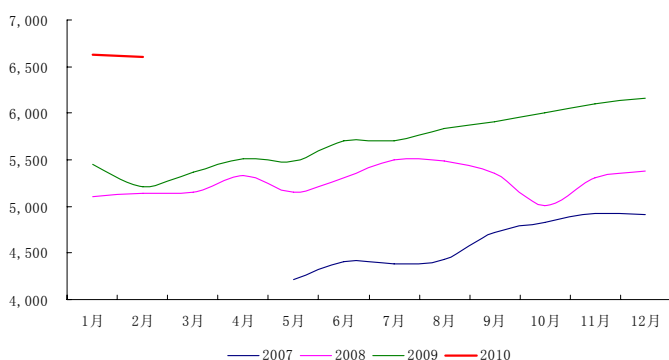


图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2. 长三角地区

2.1 上海: 成交降至 4 年最低

2 月, 上海商品房成交量下滑到近四年以来的最低水平, 全市共销售 7,049 套, 同比下降 44.6%, 环比下降 50.5%。其中, 外环以外商品住宅成交套数占比 76.2%, 较上月提高 2.7 个百分点; 内环以内占比 8.0%, 下降了 0.4 个百分点; 内外环之间占比 15.9%, 下降了 2.1 个百分点。

成交均价方面, 内环以内、外环以外都出现了回调, 分别为 43,627 元/平米、9,441 元/平米, 环比跌幅分别为 18.7%、6.4%; 环比大涨 56.8%; 内外环间则继续上涨, 为 20,030 元/平米, 环比上涨 6.7%。

商品房供应方面, 2 月, 上海单月供应量下降到近四年来的最低水平, 已与 2007 年持平, 为 4,184 套, 同比下降 44.3%, 环比下滑 46.9%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)

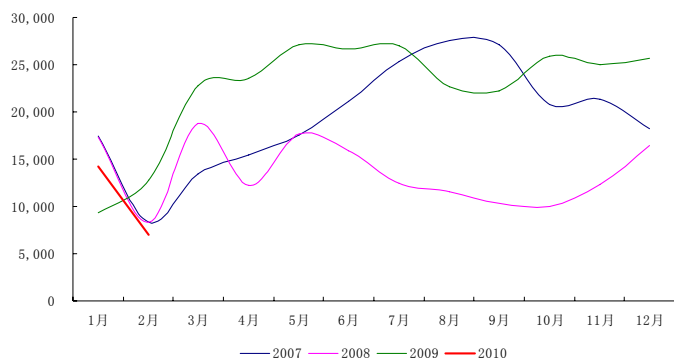
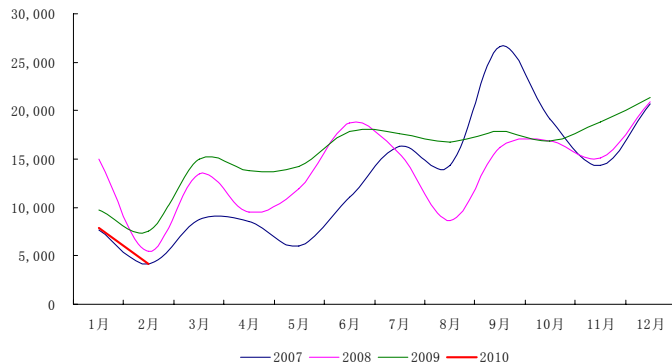


图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



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

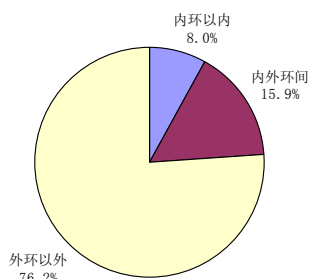
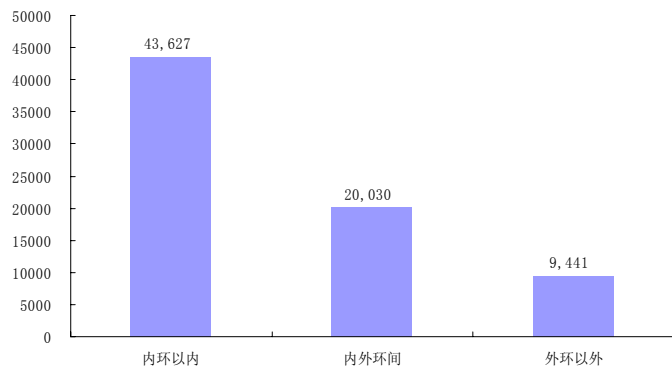


图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.2 杭州: 成交属历史正常水平

2月,杭州商品房成交量尚属历史正常水平,全市共成交1,374套,同比下滑15.3%,环比下降56.0%。成交均价方面,则维持高位且继续上涨,为15,261元/平方米,同比上涨12.5%,环比上涨8.8%。

二手房成交方面,则跌破1000套下降到2008年的最低水平,共成交694套,同比下降67.4%,环比下滑36.9%;成交均价,有小幅回落,为17,411元/平方米,同比上涨了50.9%,环比下跌了4.2%。

图 11: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)

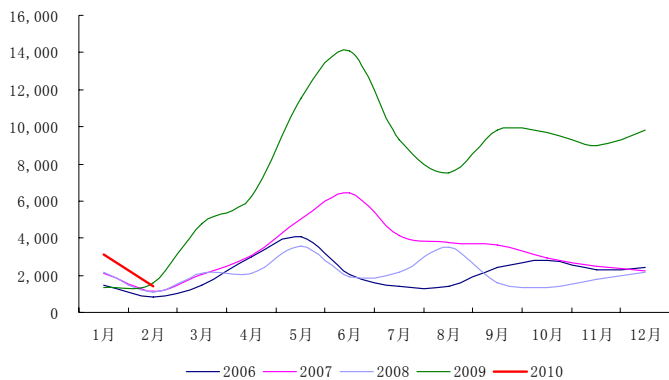
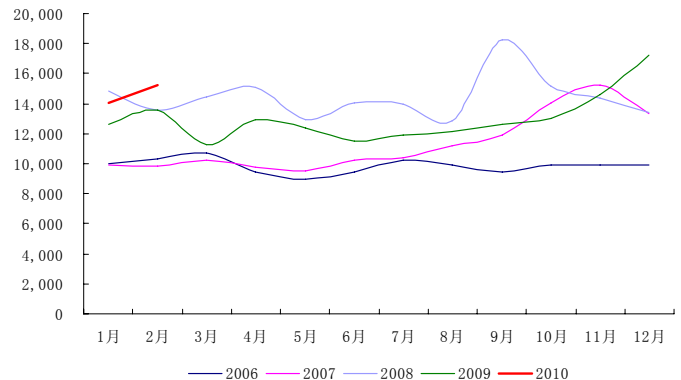


图 12: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)



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)

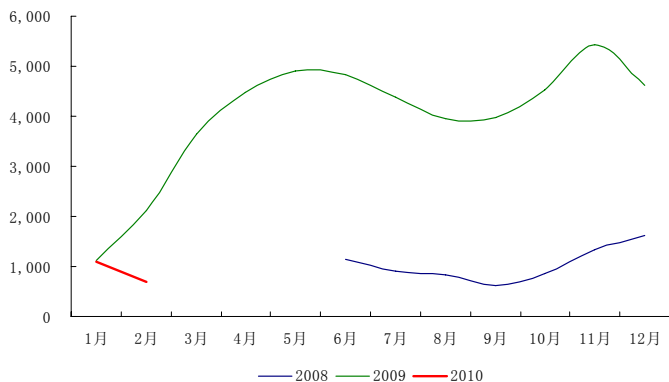
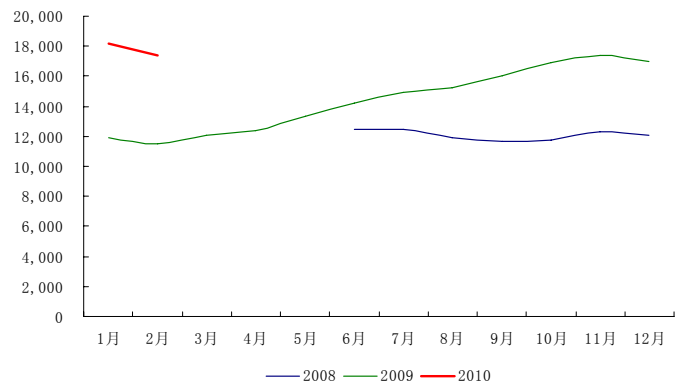


图 14: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.3 南京: 成交相当于去年一半

2 月, 南京商品住宅成交量仅高于 2008 年水平, 相当于 2009 年的一半左右, 全市共成交 1,923 套, 同比下降 50.4%, 环比下滑 52.5%; 商品住宅成交面积 20.3 万平方米, 同比下降 50.1%, 环比下滑 50.2%。

图 15: 南京住宅成交套数 (单位: 套)

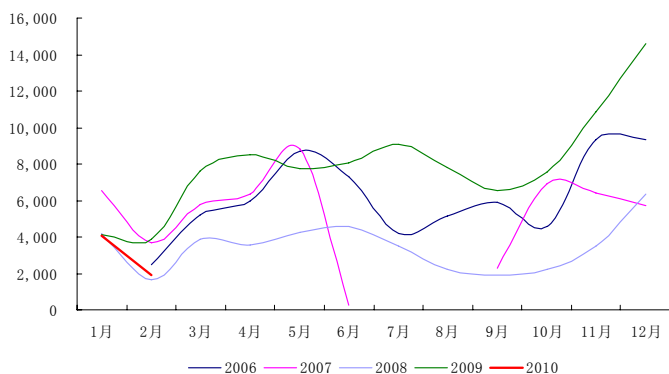
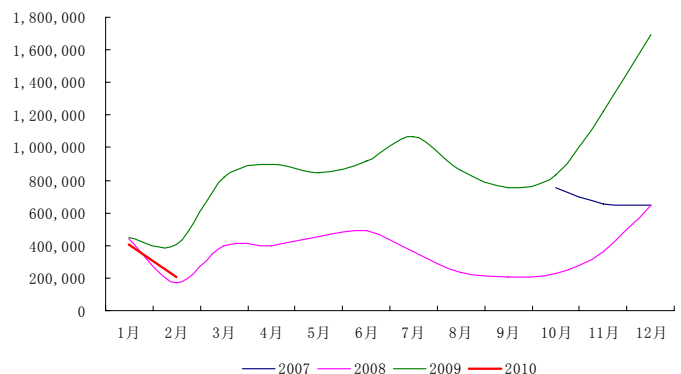


图 16: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.4 苏州：量缩价涨

2月，苏州商品住宅成交量十分清淡，已经下降到2008年的最低水平，全市共成交1,406套，同比下降71.1%，环比下滑35.2%。成交均价方面，苏州再创新高，达到8,861元/平方米，同比上涨40.9%，环比上涨幅度为5.9%。

图 17：苏州商品住宅成交套数（单位：套）

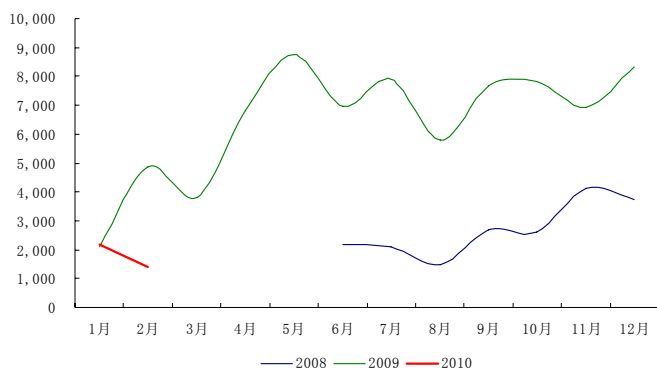
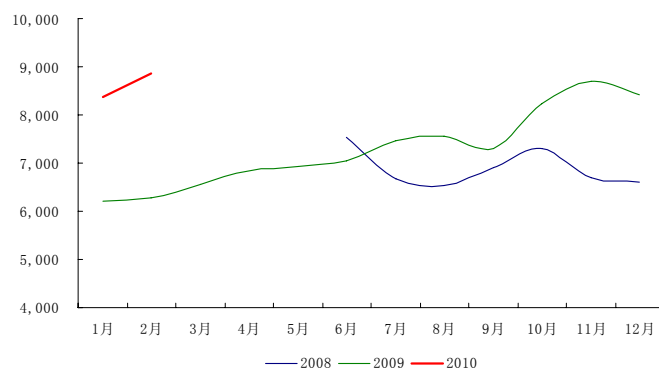


图 18：苏州商品住宅成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.5 宁波：有价无市

2月，宁波商品房成交急剧下滑创下地量，全市共成交882套，同比下降73.1%，环比下滑77.9%。销售均价方面，则突破12,000元/平方米大关，达到12,536元/平方米，同比上涨47.2%，环比上涨7.6%。

截至2月末，宁波商品房可售套数为212.0万套，环比下降了17.3%。

图 19：宁波商品房销售套数（单位：套）

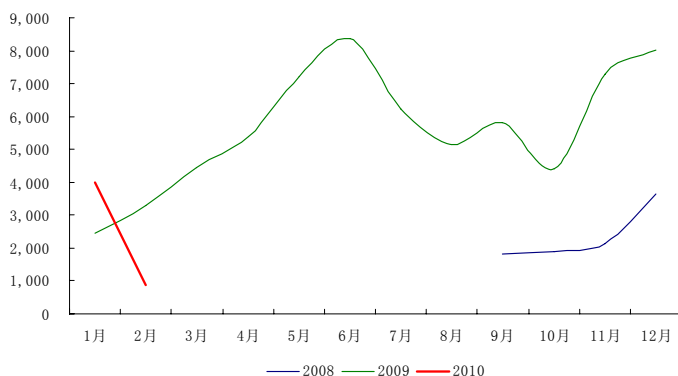
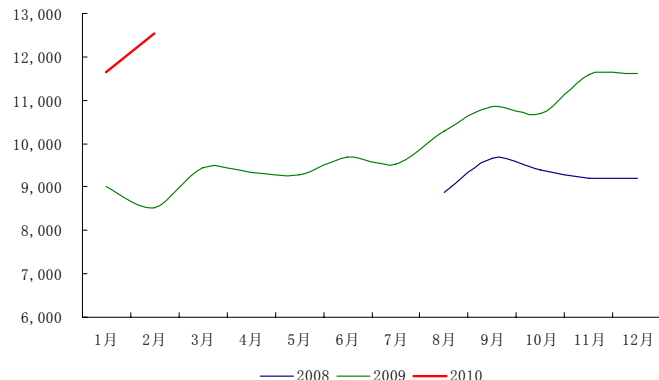


图 20：宁波商品房销售均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3. 泛珠三角地区

3.1 深圳：价涨量缩

2月，深圳一手房成交十分清淡，仅相当于2009年的1/5，全市共成交1,071套，同比下降79.7%，环比降幅72.6%。成交均价方面，则继续维持高位，为23,604元/平方米，同比涨幅114.8%，环比上涨0.4%。

二手房方面，2月深圳成交5,039套，同比下降6.3%，环比下滑45.9%；成交均价为5,664元/平方米，同比上涨3.5%，环比下跌2.0%。

图 21：深圳一手房成交套数（单位：套）

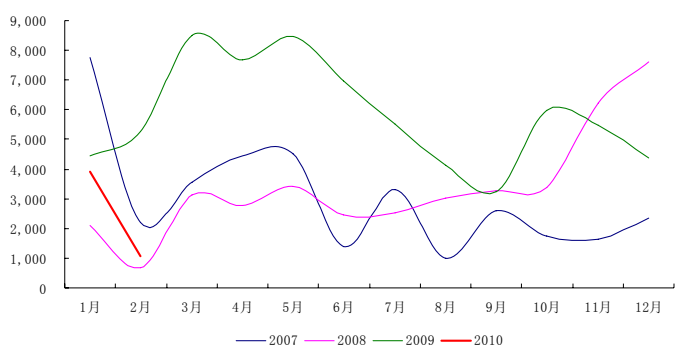
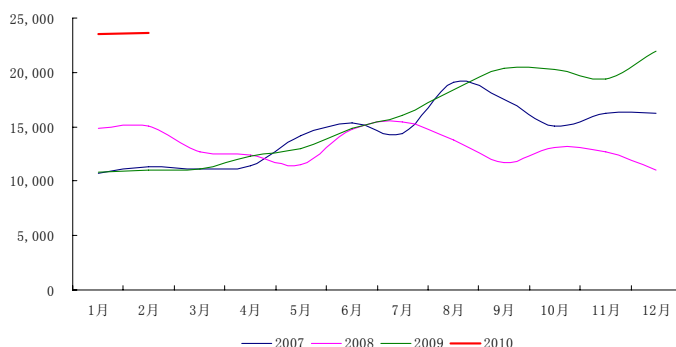


图 22：深圳一手房成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

图 23：深圳二手房成交套数（单位：套）

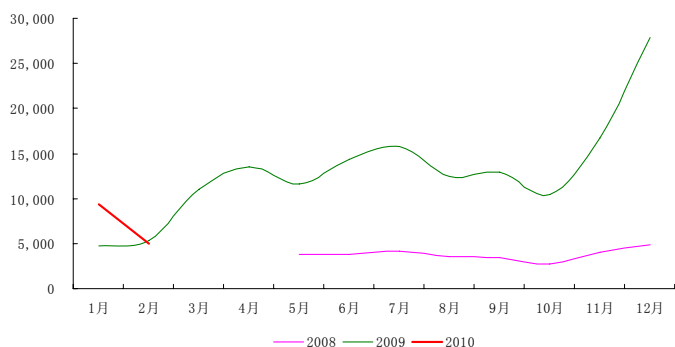
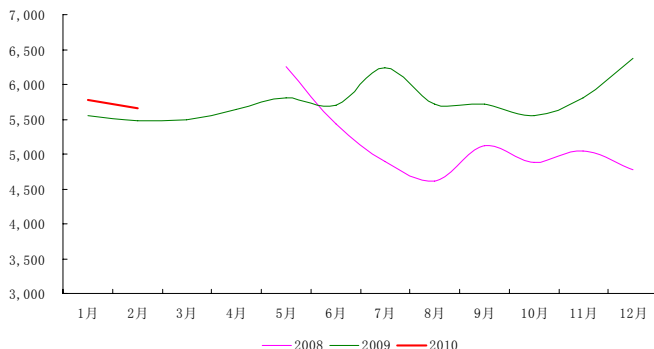


图 24：深圳二手房成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3.2 广州：成交稳定

2月，广州商品住宅签约3,314套，环比增长10.3%；商品住宅可售套数87.0万套，环比下降7.2%。

图 25: 广州商品住宅签约套数 (单位: 套)

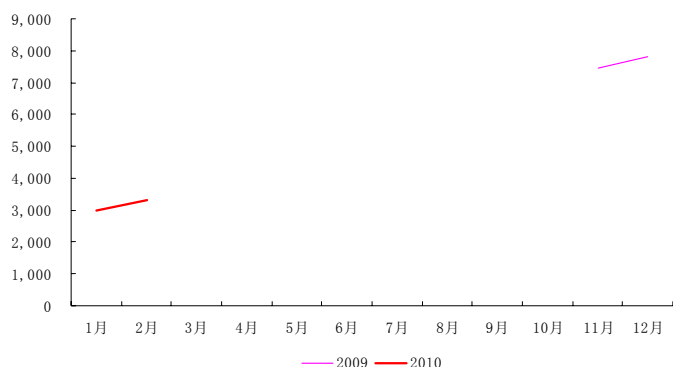
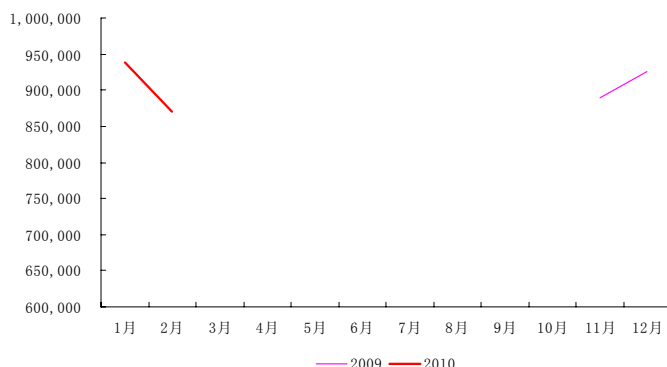


图 26: 广州商品住宅可售套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.3 东莞: 成交创地量

2 月, 东莞商品住宅成交跌至历史最低, 全市共成交 1,058 套, 同比下降 66.4%, 环比下滑 75.9%; 商品住宅成交面积 12.1 万平米, 同比下降 63.3%, 环比下滑 75.3%。

图 27: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)



图 28: 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

3.4 福州: 量缩价涨

2 月, 福州商品住宅共成交 1,159 套, 同比下降 63.7%, 环比下降 45.3%; 商品住宅成交均价方面, 则继续大幅上涨, 达到 11,864 元/平米, 同比上涨 80.2%, 环比上涨 8.8%。

图 29: 福州住宅销售套数 (单位: 套)

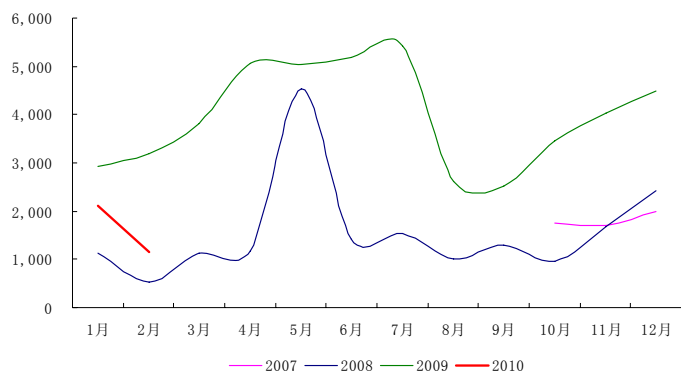
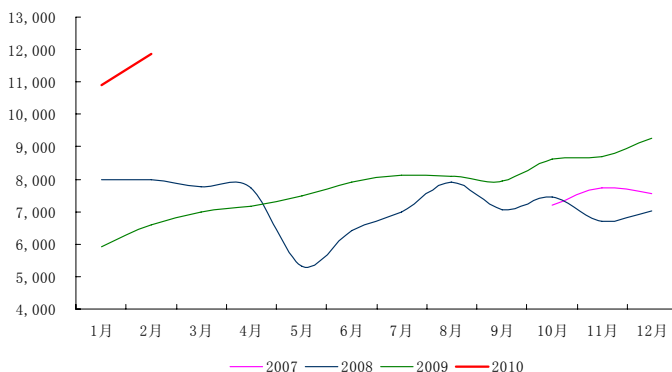


图 30: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.5 厦门: 量价齐跌

2 月, 厦门商品住宅成交量跌破 1000 套, 全市共成交 920 套, 同比下降 77.8%, 环比下降 33.8%; 商品住宅成交均价方面, 出现回调, 为 10,933 元/平米, 同比上涨 76.9%, 环比下跌 7.1%。

图 31: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)

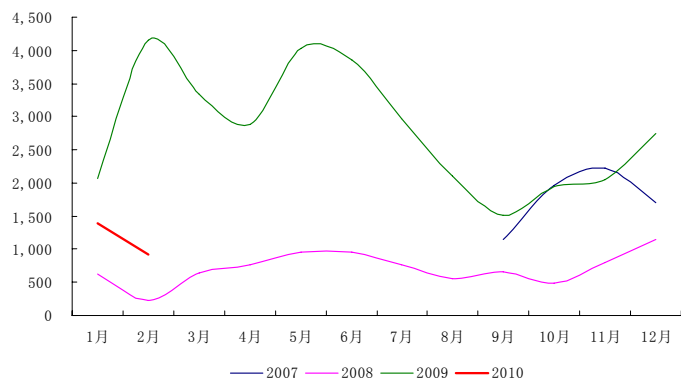
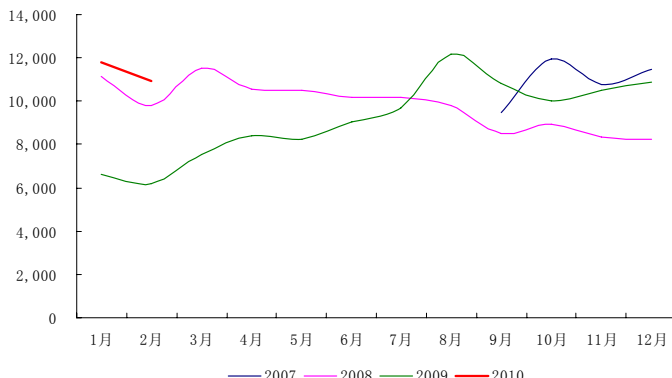


图 32: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 中西部地区

4.1 武汉: 量缩价涨

2 月, 武汉商品房成交量急剧下滑, 全市共成交 4,621 套, 同比下降 28.8%, 环比下降 73.6%。商品房成交均价方面, 继续大幅上涨, 已经接近 7,000 元/平米, 为 6,975 元/平米, 同比上涨 39.6%, 环比上涨 22.9%。

图 33: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

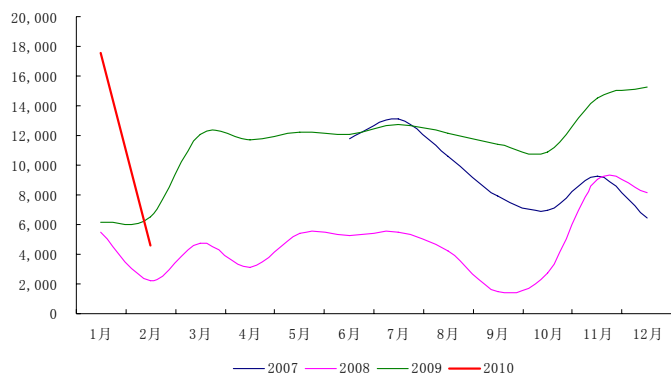
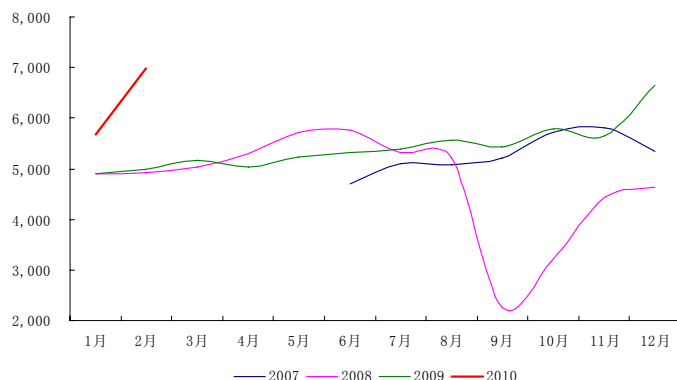


图 34: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 长沙: 成交价再创新高

2月,长沙商品住宅成交量为4,243套,同比下降58.8%,环比下降53.4%。商品住宅(期房)成交均价方面,继续攀升创下新高,达到4,791元/平米,同比上涨36.4%,环比上涨5.7%。

图 35: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)

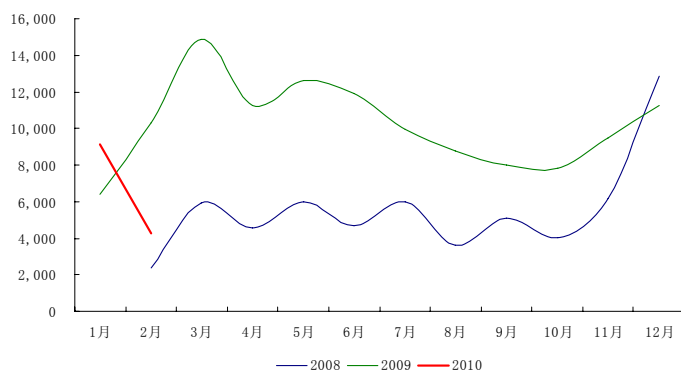
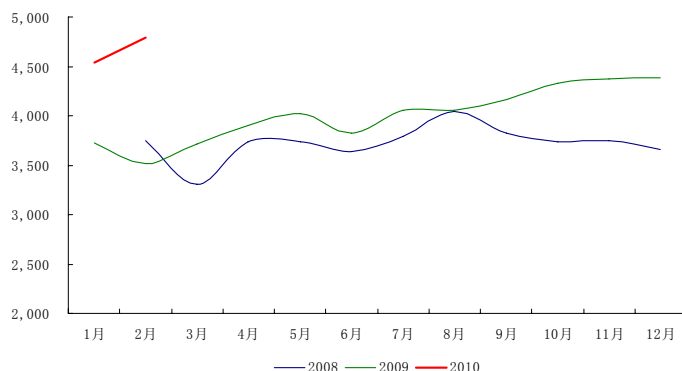


图 36: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 昆明: 量缩价涨

2月,昆明商品房共成交3,553套,同比增长57.9%,环比下滑57.8%;商品房成交均价方面,继续大幅度上涨,达到6,435元/平米,同比上涨20.2%,环比上涨22.9%。

图 37: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

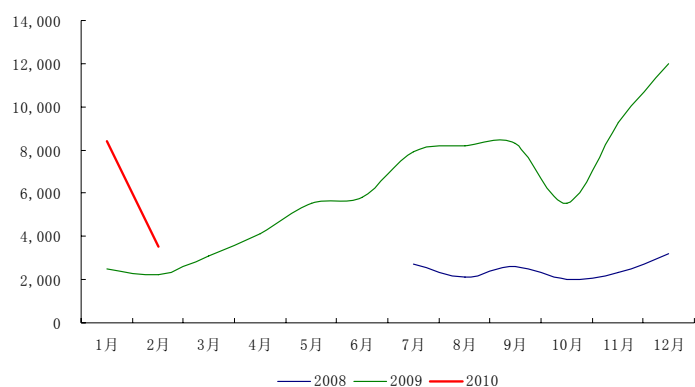
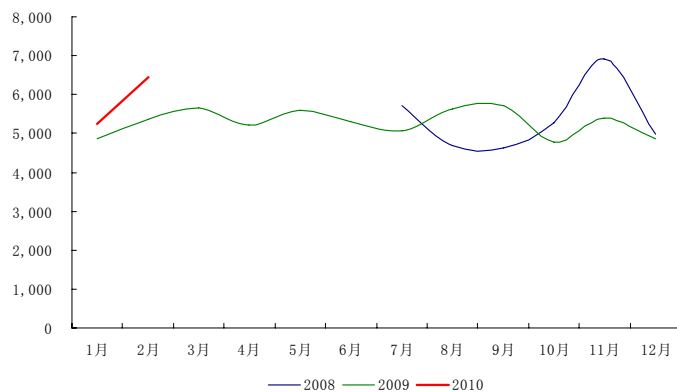


图 38: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)



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、广宇集团、苏宁环球、栖霞建设、名流置业、亿城股份、中华企业、福星股份、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