

交易出现大幅回升

——2010 年 3 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 4 月 7 日 星期三

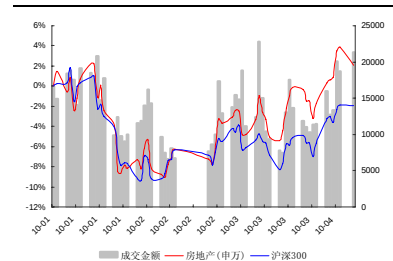
桂长元
021-50586660-8623
gcy@longone.com.cn
房地产行业

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	6.9	2.4
3 个月	1.4	1.8
6 个月	7.0	-8.2

行业近 3 个月相对沪深 300 表现



相关报告:

1. 《价格有所分化, 量上普呈涨势》
2010/1/18
2. 《环比普成下滑态势》2010/2/4
3. 《环比继续下滑》2010/3/4

投资要点

- 3 月, 政策主基调已基本明确, 一线城市成交量环比均出现大幅度跃升。两会之后, 政策主基调日趋明朗, 市场观望气氛变淡, 3 月下旬市场交投开始活跃。在我们所跟踪的 4 个一线城市中, 北京、上海、深圳、广州成交量环比均出现了不同程度的增长, 其中上海、深圳环比涨幅均超过了 100%, 分别为 116%、180%。
- 3 月, 除个别城市以外, 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, 除个别城市以外, 深圳、上海等城市商品房成交均价过快上涨势头得到遏制, 房价要么出现回调要么涨势明显趋缓, 其中深圳一手房成交均价环比下跌 15%, 二手房价格继续回调, 环比下跌了 2%。
- 3 月, 二线城市商品房成交量环比普遍大幅度攀升, 其中, 苏州、厦门环比增幅均超过 200%。在我们所跟踪的国内 11 个二线城市中, 3 月商品房成交量环比普遍呈现正增长, 环比增幅全部超过 30%。除了南京、福州、长沙、昆明以外, 其它城市环比增幅均超过 100%, 其中苏州、厦门环比增幅分别达到了 261%、233%。
- 3 月, 除天津、杭州、宁波外, 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回调态势。在政府的政策调控之下, 二线城市房地产市场有所降温, 房价上涨趋缓, 或者出现了小幅下跌。我们所跟踪的 11 个国内二线城市中, 除天津、杭州、宁波以外, 3 月商品房成交均价普成跌势。其中, 武汉、苏州、福州、长沙、昆明、厦门商品房成交均价环比跌幅分别为 15%、6%、3%、3%、1%、0.5%。
- 我们认为, 截至 2010 年中, 行业调控政策已基本出清, 后续政策不会有太多新意; 地产销售畅旺在 4 月份可持续性较强; 基金普遍低配; 人民币渐进式升值旋即启动; 2010 年上市公司业绩锁定性较高。因此, 我们认为地产反弹仍将持续, 个别的市场扰动因素不改目前反弹行情, 继续维持行业“推荐”评级。个股方面, 推荐荣盛发展、苏宁环球、中南建设等强势反弹品种。

目 录

1.	环渤海地区	1
1.1	北京：成交反弹	1
1.2	天津：量增价稳	1
2.	长三角地区	2
2.1	上海：量增价稳	2
2.2	杭州：量价齐升	3
2.3	南京：成交反弹	4
2.4	苏州：量增价跌	5
2.5	宁波：量价齐升	5
3.	泛珠三角地区	5
3.1	深圳：量增价跌	5
3.2	广州：成交大幅跃升	6
3.3	东莞：成交出现回升	7
3.4	福州：量增价稳	7
3.5	厦门：成交大幅回升	8
4.	中西部地区	8
4.1	武汉：成交大幅跃升	8
4.2	长沙：量增价稳	9
4.3	昆明：量增价稳	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：成交反弹

3月，北京商品住宅成交反弹，接近2007年同期水平，全市共签约10,071套，同比下降33%，环比增长37%。其中，期房住宅总签约8,642套，环比增长49%；现房住宅共签约1,429套，环比下降7%。

商品房供应方面，截至3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275.8万套，同比下降35%，环比增长45%。

图 1：北京住宅签约套数（单位：套）

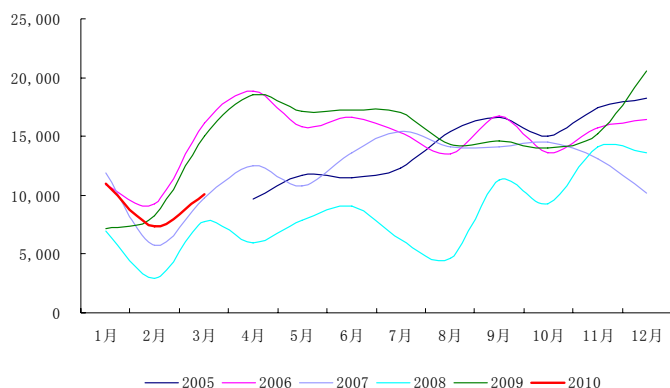
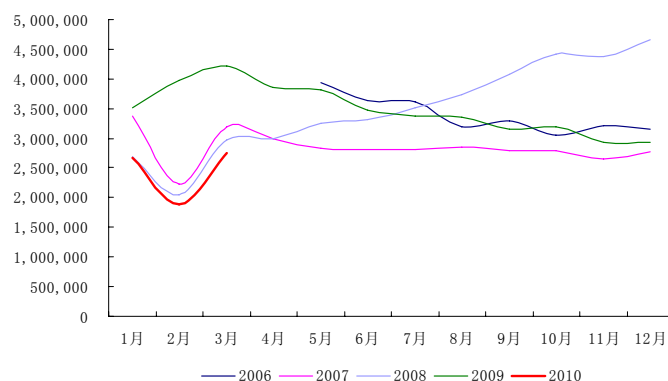


图 2：北京住宅可售套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：量增价稳

3月，天津新建商品住宅成交量出现大幅反弹，共成交8,846套，同比下降25%，环比增长142%。价格方面，3月天津新建商品住宅成交均价继续维持高位，为9,151元/平方米，同比上涨幅度达到39%，环比微涨1%。

二手房成交方面，3月共成交7,280套，同比下滑10%，环比增长135%；成交均价略有下滑，为6,522元/平米，同比上涨22%，环比微跌1%。

图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)

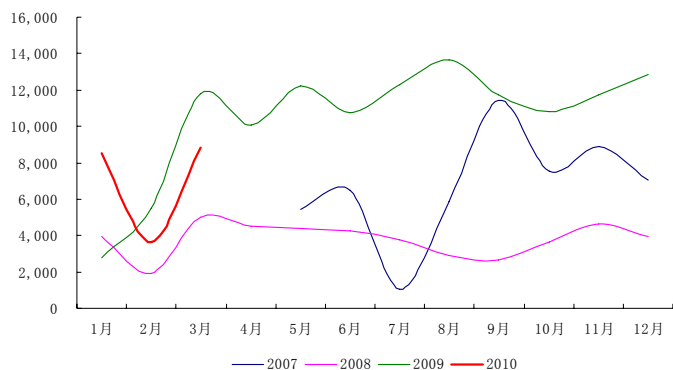
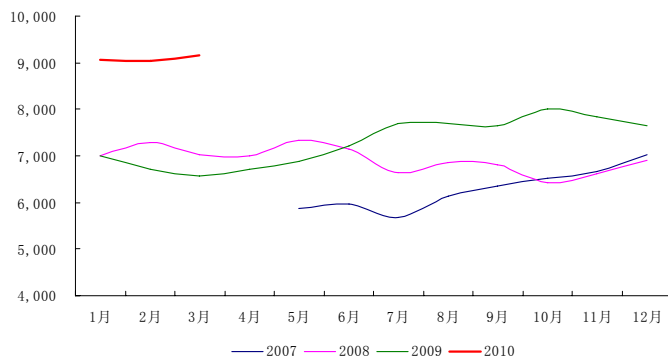


图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



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)

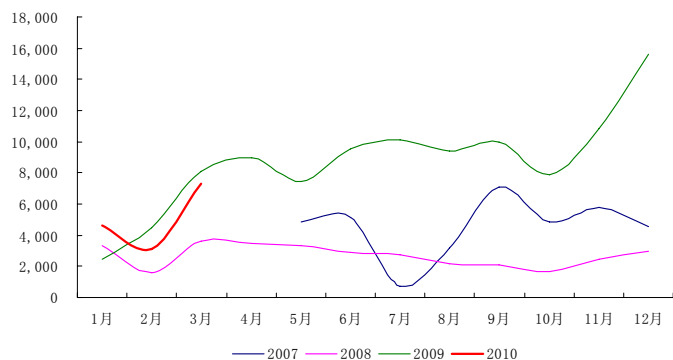
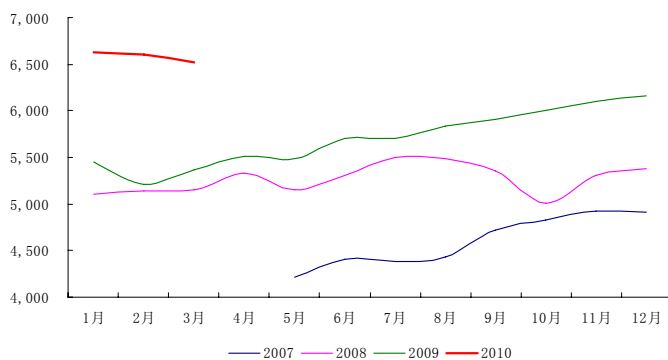


图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2. 长三角地区

2.1 上海: 量增价稳

3月, 上海商品房成交量出现反弹, 全市共销售 15,217 套, 同比下降 33%, 环比增长 116%。其中, 外环以外商品住宅成交套数占比 75.7%, 较上月下降 0.5 个百分点; 内环以内占比 7.4%, 下降了 0.6 个百分点; 内外环之间占比 16.9%, 提高了 1.1 个百分点。

成交均价方面, 内环以内、内外环间都出现了回调, 分别为 42,955 元/平米、18,984 元/平米, 环比跌幅分别为 1.5%、5.2%; 外环以外则出现微涨, 为 9,562 元/平米, 环比上涨 1.3%。

商品房供应方面, 3月, 上海单月供应量有所增加, 为 9,975 套, 同比下降 33%, 环比增长 138%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)

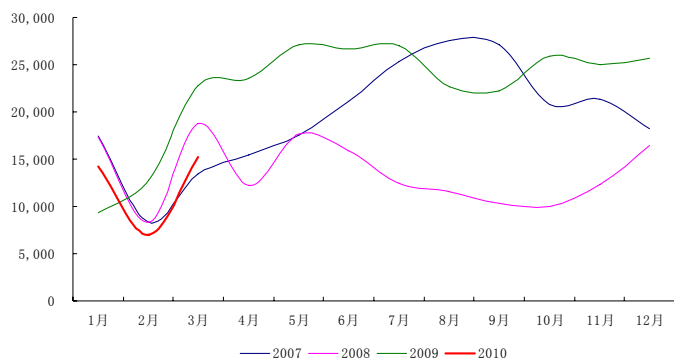
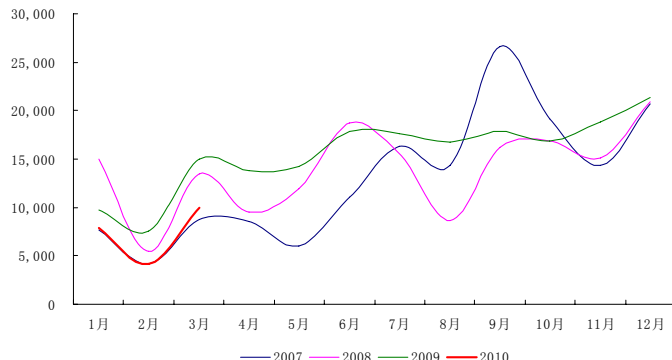


图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



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

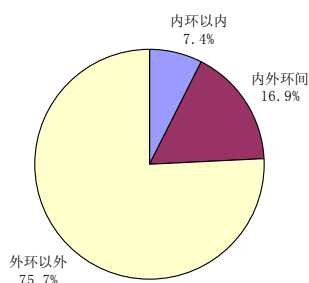
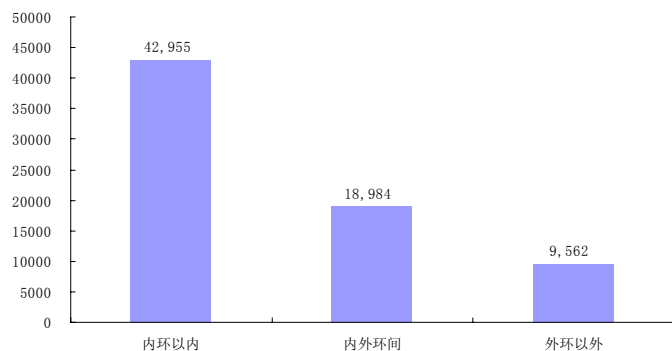


图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.2 杭州: 量价齐升

3月, 杭州商品房成交量反弹, 仅低于2009年同期水平, 全市共成交3,350套, 同比下滑30%, 环比增长144%。成交均价方面, 继续保持上涨态势, 为16,682元/平方米, 同比上涨48%, 环比上涨9%。

二手房成交方面, 出现大幅度攀升, 甚至达到历史最高水平, 共成交3,941套, 同比增长8%, 环比增长468%; 成交均价方面, 继续上涨, 为19,136元/平方米, 同比上涨了58%, 环比上涨10%。

图 11: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)

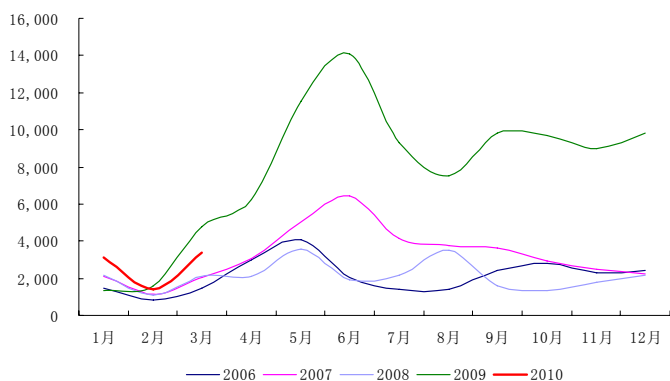
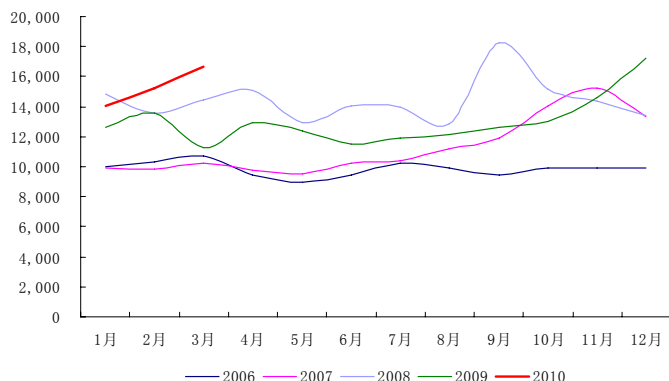


图 12: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)



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)

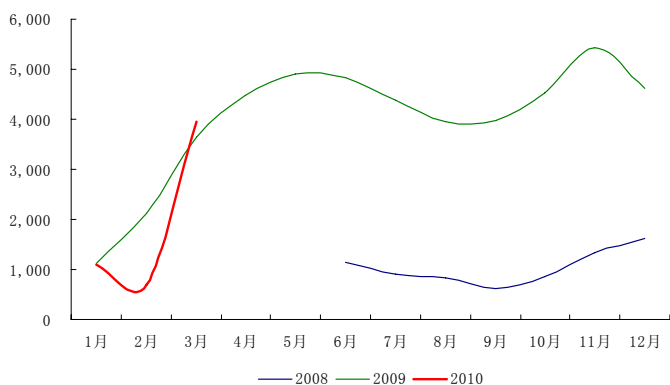
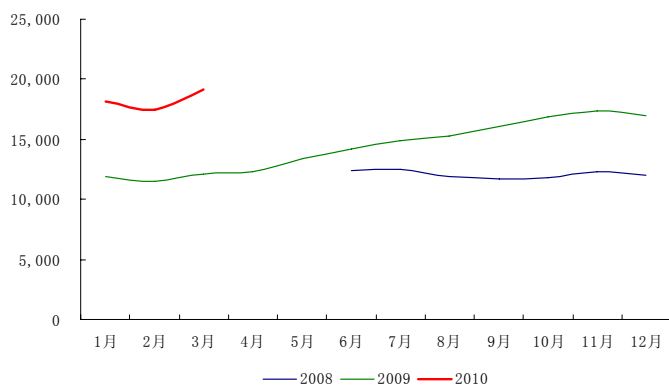


图 14: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.3 南京: 成交反弹

3月, 南京商品住宅成交量出现反弹, 但仍处近五年来最低水平, 全市共成交 3,460 套, 同比下降 55%, 环比增长 80%; 商品住宅成交面积 35.5 万平米, 同比下降 57%, 环比增长 75%。

图 15: 南京住宅成交套数 (单位: 套)

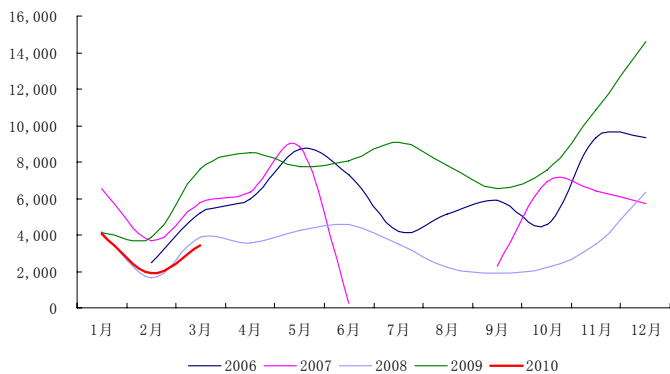
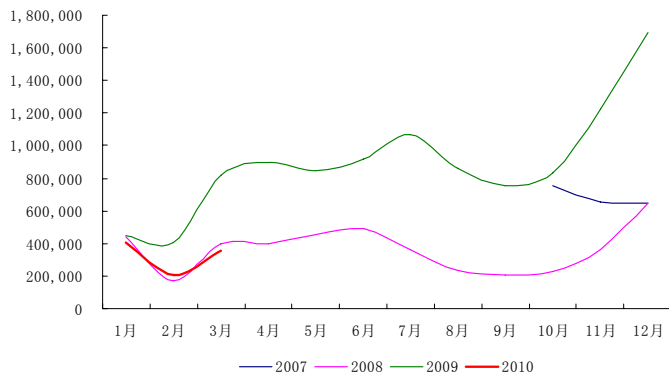


图 16: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.4 苏州：量增价跌

3月，苏州商品住宅成交量十分火爆，已经超过2009年的同期水平，全市共成交5,080套，同比增长33%，环比增长261%。成交均价方面，出现回落，为8,291元/平方米，同比上涨26%，环比下跌6%。

图 17：苏州商品住宅成交套数（单位：套）

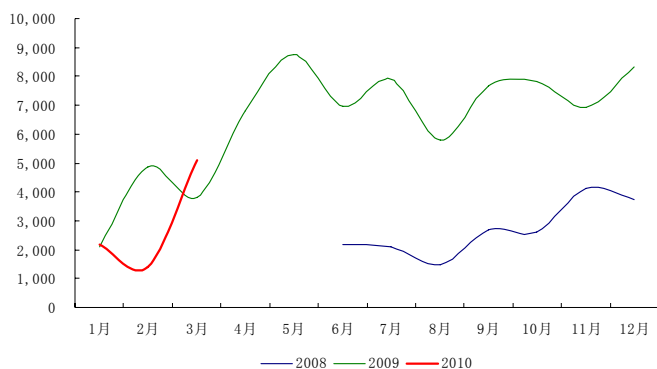
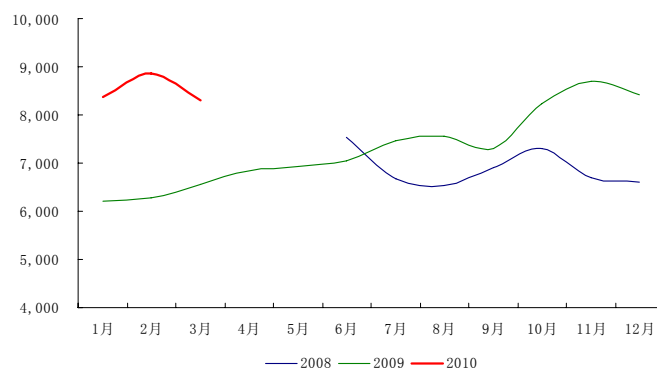


图 18：苏州商品住宅成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.5 宁波：量价齐升

3月，宁波商品房成交出现回升，全市共成交2,359套，同比下降47%，环比增长167%。销售均价方面，稳中趋升，达到12,748元/平方米，同比上涨35%，环比上涨2%。

截至3月末，宁波商品房可售套数为249.6万套，环比增长了18%。

图 19：宁波商品房销售套数（单位：套）

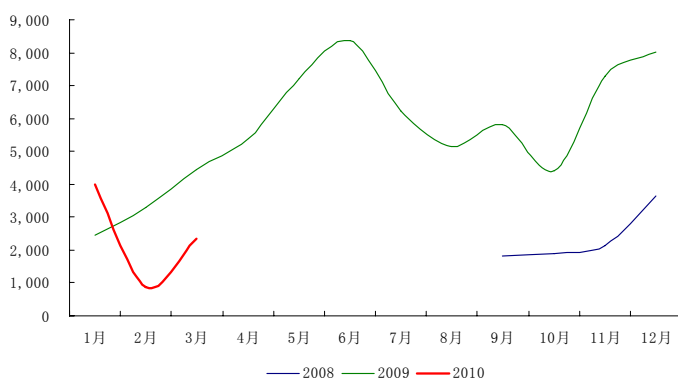
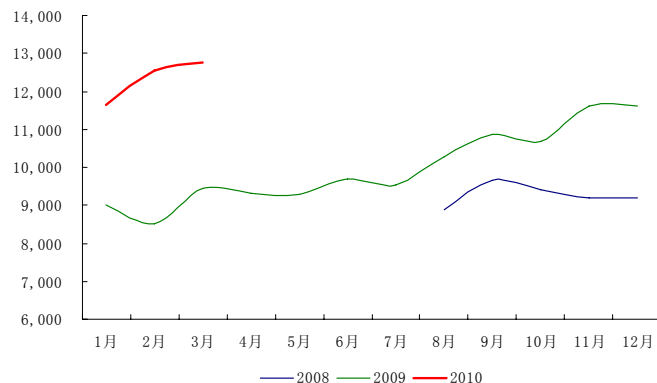


图 20：宁波商品房销售均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3. 泛珠三角地区

3.1 深圳：量增价跌

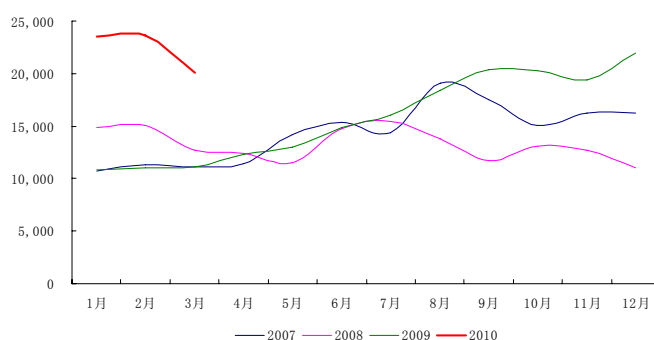
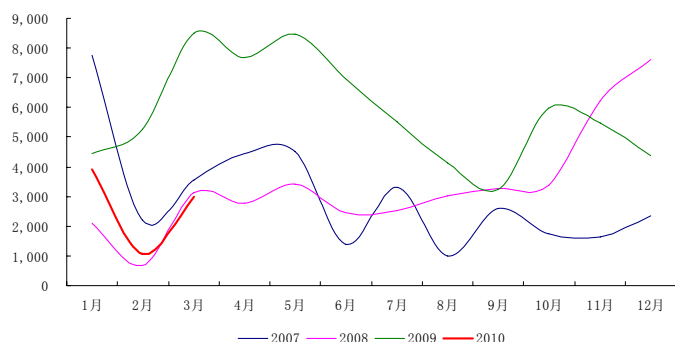
3月，深圳一手房成交有所放大，全市共成交3,002套，同比下降65%，环比增长

180%。成交均价方面，出现较大幅度下滑，为 20,113 元/平米，同比涨幅 81%，环比下跌 15%。

二手房方面，3 月深圳成交 10,404 套，同比下降 6%，环比增长 106%；成交均价为 5,537 元/平米，同比上涨 1%，环比下跌 2%。

图 21：深圳一手房成交套数（单位：套）

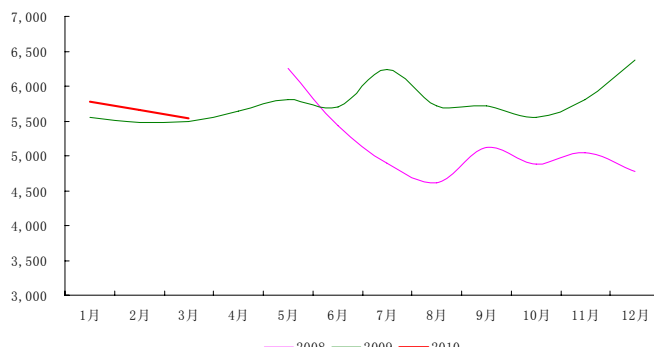
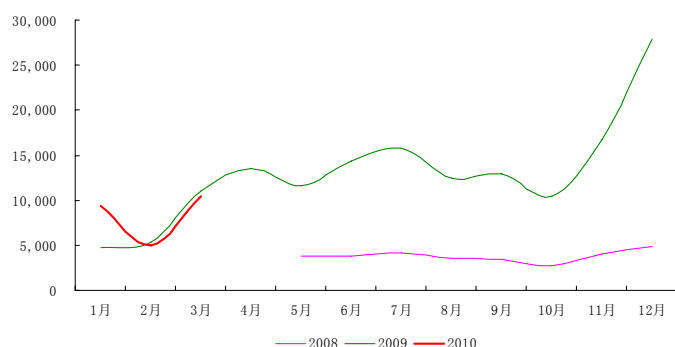
图 22：深圳一手房成交均价（单位：元/平米）



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/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3.2 广州：成交大幅跃升

3 月，广州商品住宅签约 6,012 套，环比增长 81%；商品住宅可售套数 93.8 万套，环比增长 7.8%。

图 25: 广州商品住宅签约套数 (单位: 套)

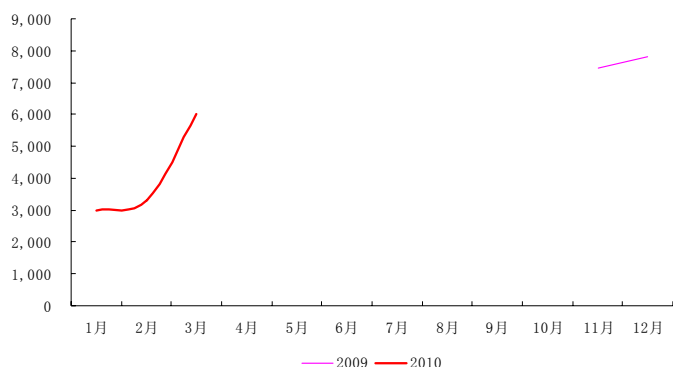
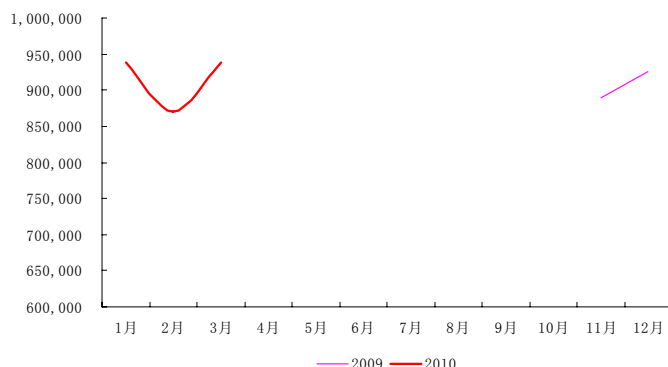


图 26: 广州商品住宅可售套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.3 东莞: 成交出现回升

3 月, 东莞商品住宅成交出现回升, 全市共成交 3,038 套, 同比下降 44%, 环比增长 187%; 商品住宅成交面积 32.9 万平米, 同比下降 42%, 环比增长 172%。

图 27: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)

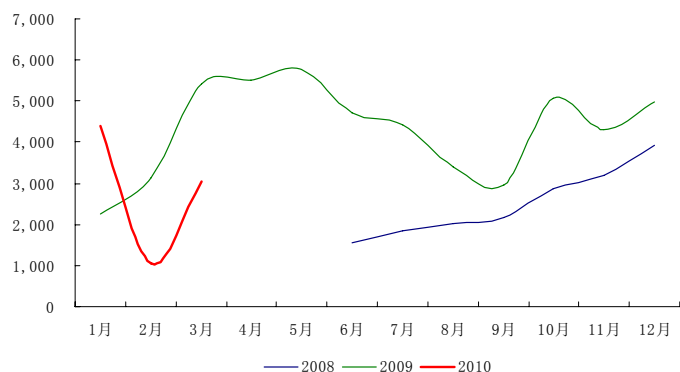
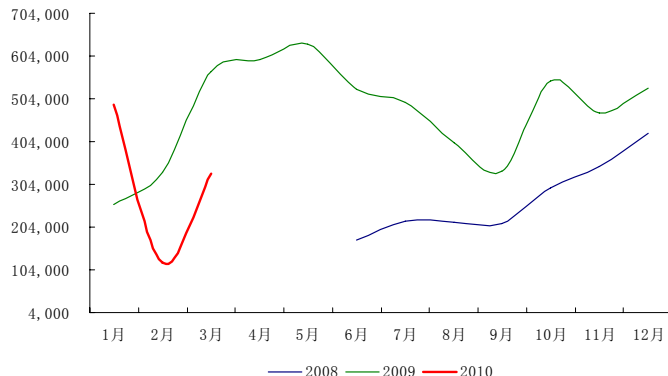


图 28: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.4 福州: 量增价稳

3 月, 福州商品住宅共成交 1,601 套, 同比下降 58%, 环比增长 38%; 商品住宅成交均价方面, 出现小幅回调, 为 11,511 元/平米, 同比上涨 65%, 环比下跌 3%。

图 29: 福州住宅销售套数 (单位: 套)

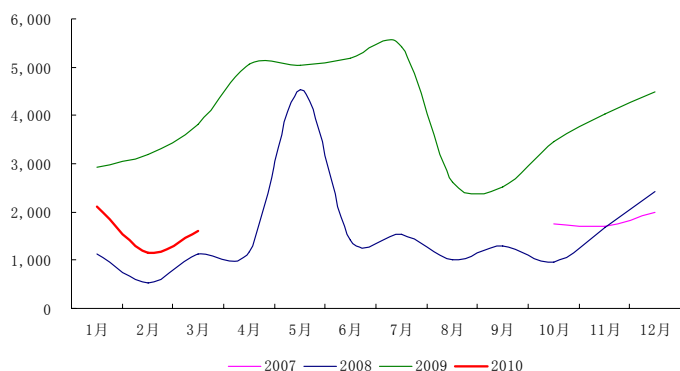
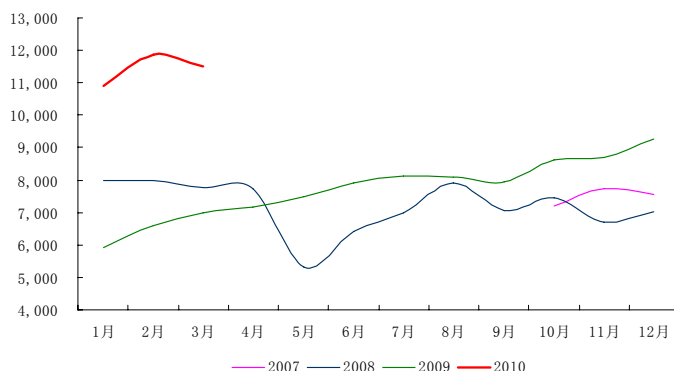


图 30: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.5 厦门: 成交大幅回升

3月, 厦门商品住宅成交量突破 3000 套, 全市共成交 3,064 套, 同比下降 8%, 环比增长 233%; 商品住宅成交均价方面, 继续小幅微跌, 为 10,880 元/平方米, 同比上涨 44%, 环比下跌 0.5%。

图 31: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)

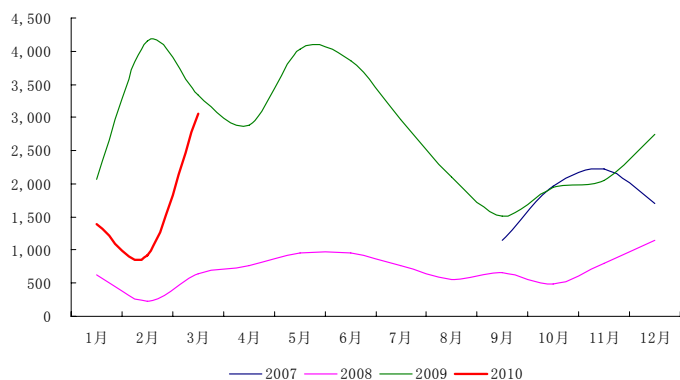
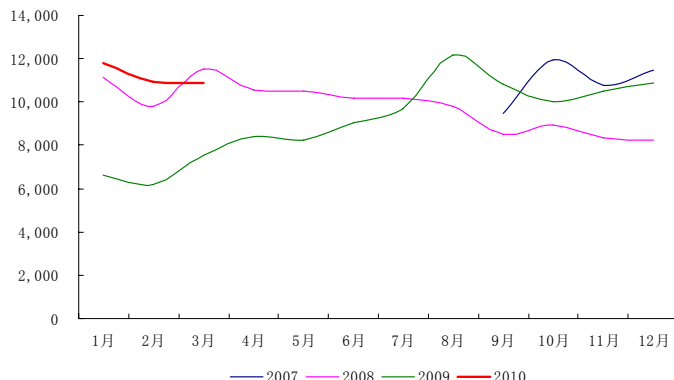


图 32: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 中西部地区

4.1 武汉: 成交大幅跃升

3月, 武汉商品房成交量大幅度跃升, 全市共成交 11,655 套, 同比微降 3%, 环比大增 152%。商品房成交均价方面, 冲高回落, 为 5,921 元/平方米, 同比上涨 15%, 环比下跌 15%。

图 33: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

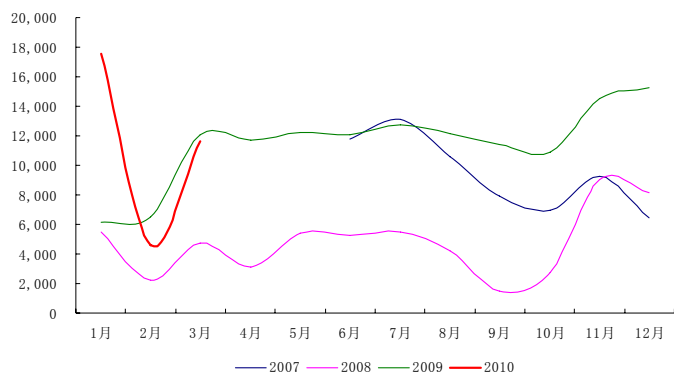
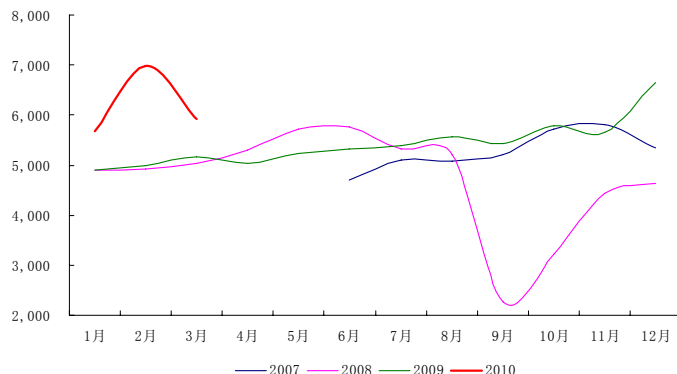


图 34: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 长沙: 量增价稳

3月, 长沙商品住宅成交量为 8,271 套, 同比下降 44%, 环比增长 95%。商品住宅(期房)成交均价方面, 略有回落, 为 4,658 元/平米, 同比上涨 26%, 环比下跌 3%。

图 35: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)

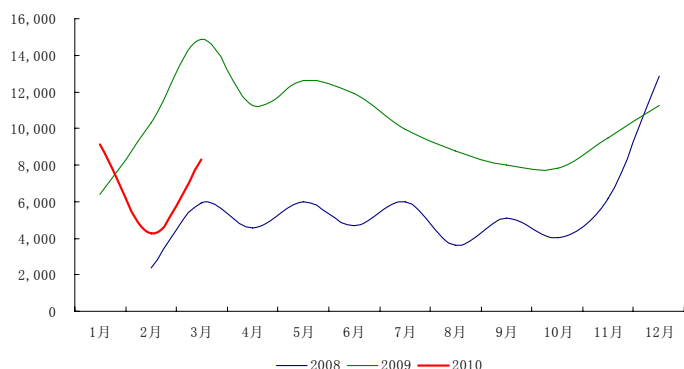


图 36: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 昆明: 量增价稳

3月, 昆明商品房共成交 5,347 套, 同比增长 71%, 环比增长 50%; 商品房成交均价方面, 为 6,359 元/平米, 同比上涨 13%, 环比下跌 1%。

图 37: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

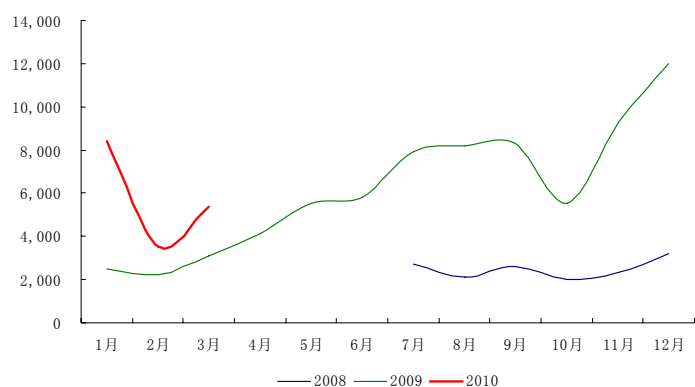
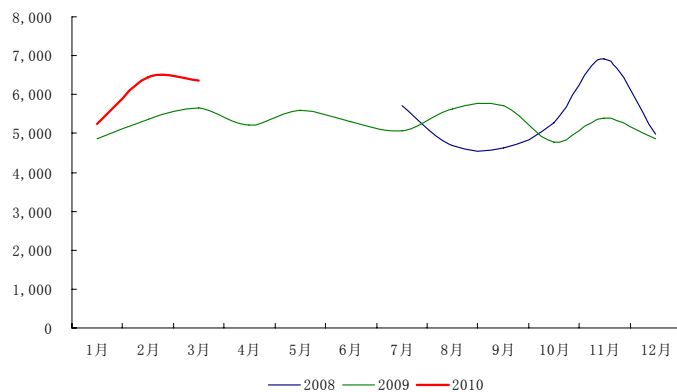


图 38: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)



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 4 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、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、荣盛发展、中南建设等

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