

房地产业(0110)

房地产成交量周报（2010年第16周 4.12-4.18）

沈爱卿 研究员 赵强 研究员 徐军平 研究员
电话: 020-87555888-637 021-68815881 021-68815881
eMail: sag@gf.com.cn zhaog@gf.com.cn xjp@gf.com.cn

成交量环比上涨城市占比 78%，同比上涨城市占比 71%

成交量：环比来看，本周成交量普遍上涨，上周的大幅回落行情被终结，市场又回复到前期普涨格局。我们监测的 23 个城市中，78.3% 的城市成交量环比上涨，全部城市的平均涨幅为 30.4%；同比来看，本周同比上涨城市个数占比 70.6%，创今年以来新高。价格：上涨依旧。环比来看，91.7% 的城市环比上涨；同比而言，100% 的城市上涨。

本周重点关注

本周末，国务院发布政策：《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》。

简评：与三天前国务院常务会议传出的精神相比，这个通知涉及的方面更广、信贷调控的措施更严厉、操作性和时间约束更强。因此，不可否认的是，政策之严厉是超出了预期。因此，周一地产股的股价难免出现再次下探的走势。短期来看，这个政策除了会把一部分的投资性需求排除在市场之外，也会对其他刚性需求购房者的心理产生一定的影响，使其做出先观望一阵再做打算的决定。因此，疯涨的楼市短期势必降温，楼市将会再度出现缩量盘整的走势。

行业投资策略与评级

我们仍然维持地产股整体“持有”的评级。在政策高压之下，要期望地产股有好的表现是不可能的。从这个角度看，未来相当长的一段时间内，地产股可能都难有大的行情，这也是我们自去年底以来所坚持的一贯判断。

但是，我们并不排除地产股可能出现阶段性和个股性的投资机会。阶段性的机会应该出现在政策利空释放之后，而非房价大涨之时；个股性的投资机会，主要来自区域市场、价值重估和管理层激励等微观催化因素上。目前，我们推荐的个股组合是：新湖中宝、格力地产、福星股份和滨江集团。

行业评级

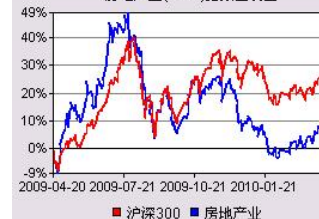
持有

前次评级

持有

行业走势

房地产业(0110)指数走势图



市场表现	1 个月	3 个月	12 个月
行业指数	-4.32%	-8.17%	0.89%
上证综指	2.72%	-4.12%	26.62%

一、一周成交综述

成交量环比上涨城市占比 **78.3%**，同比上涨城市占比 **70.6%**

成交量：环比来看，本周成交量普遍上涨，上周的大幅回落行情被终结，市场又回复到前期普涨格局。我们监测的23个城市中，**78.3%**的城市成交量环比上涨，全部城市的平均涨幅为**30.4%**；同比来看，本周同比上涨城市个数占比**70.6%**，创今年来新高。

价格：上涨依旧。环比来看，**91.7%**的城市环比上涨；同比而言，**100%**的城市上涨。

表 1: 各主要城市一周成交情况

区域	城市	一周日均成交量	成交量			成交均价		存货消化周期（月）	数据更新时间
			一周同比	一周环比	一周成交均价	一周同比	一周环比		
长三角	上海	786	-14.1%	21.5%	17,515	74.0%	7.6%	2	2010-04-17
	杭州	458	188.1%	41.2%	17,729	28.5%	7.9%	3	2010-04-16
	南京	269	1.2%	77.0%				4	2010-04-16
	苏州	292	12.8%	23.2%	10,991	64.1%	15.9%	2	2010-04-16
	无锡	281	156.7%	16.5%					2010-04-15
环渤海	北京	480	4.3%	21.4%				4	2010-04-16
	天津	344	-24.3%	-28.1%	9,721	50.8%	0.2%		2010-04-16
	石家庄	68		-25.3%					2010-04-14
	大连	114		-53.2%				6	2010-04-18
	济南	44	5.5%	15.7%					2010-04-17
珠三角	深圳	160	-32.8%	21.2%	19,832	72.1%	8.4%	6	2010-04-16
	广州	189		45.2%				5	2010-04-16
	东莞	140	-38.2%	47.2%					2010-04-17
	佛山	77		-29.0%	5,446		0.0%		2010-04-18
	汕头	13		-36.7%	5,076		14.7%		2010-04-17
其他	厦门	127	64.0%	3.6%	12,189	39.8%	2.3%		2010-04-17
	福州	72	-60.2%	4.3%	11,652	59.8%	-2.4%		2010-04-16
	武汉	531	49.5%	18.3%	6,666	32.4%	4.3%		2010-04-16
	长沙	524	59.4%	3.3%	4,794	31.6%	3.3%		2010-04-14
	重庆	1,767		379.6%				4	2010-04-17
	成都	4	16.4%	94.9%					2010-04-16
	昆明	171	64.7%	3.6%	6,332	23.9%	15.0%		2010-04-15
	哈尔滨	58	0.2%	34.3%				37	2010-04-15
涨幅平均值			26.7%	30.4%		47.7%	6.4%	7.3	
上涨城市占比			70.6%	78.3%		100.0%	91.7%		

注：成都成交量单位为万平米。杭州、深圳、佛山、武汉、重庆、成都、昆明、济南和大连等19城市是商品房成交套数，其他城市是商品住宅成交套数。

数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

二、本周重点关注

（一）重点关注

政策

本周末，国务院发布政策：《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》。

简评

首先，与三天前国务院常务会议传出的精神相比，这个通知涉及的方面更广、信贷调控的措施更严厉、操作性和时间约束更强。因此，不可否认的是，政策之严厉是超出了预期。因此，周一地产股的股价难免出现再次下探的走势。

其次，我们对通知的部分内容做进一步的分析和相关预测。从通知的全文来看，与去年底的国十一条相比，这次政策的调控首先把焦点集中到了投资性购房需求上来，提高了首套、二套房信贷的条件，给予商业银行暂停发放第三套住房贷款的权力；并对非本地居民购房进行了限制。应该说，这次的规定与 07 年底首次推出二套房相比，规定得更加严厉、更加具体。

短期（三个月左右）来看，这个政策除了会把一部分的投资性需求排除在市场之外，也会对其他刚性需求购房者的心理产生一定的影响，使其做出先观望一阵再做打算的决定。因此，疯涨的楼市短期势必降温，楼市将会再度出现缩量盘整的走势。

那么房价会不会出现像 08 年那样显著下降的走势吗？我们认为也未必。其一、宏观背景的不同。08 年是处在收货币的背景下，而现在是货币过度宽松，这是根本性的差别。从我们接触到的一些草根证据来看，很多浙江、福建的商人或小业主在近期的购房大军中出现，证明了资金从实体向房产市场流动，这是新的动向。这部分需求对信贷的依赖也没有想象的大。其二、供应层面。当前可售房源的紧张程度、开发商资金的宽裕程度都非当年可比；虽然中央政府加大土地供应的要求很明确，但是其中相当大的部分将被优先用于保障性住房和中小户型的普通住宅建设上去，商品住宅的用地到底会增加多少还不得而知。因此，综合上面的两点，即使是在政策调控的高压下，市场也许只会从供不应求转向供求平衡，而不太会出现供远大于求的局面。因此，房价将从快速上涨转向横盘或小幅下跌的走势，大幅下跌的可能性不大。

抑制房价泡沫的根本性措施在于全面收紧货币或加息。收紧按揭贷款固然也是收流动性，但难以避免资金从其他渠道流入楼市，只要对房价、对通胀的预期不变。在我们看来，如果出口难以持续增长的大前提成立，那么民间的资金必然从增加产能的用途转到收益的留存乃至向股东的分配上来。那么，资金的预期收益和风险将决定这部分资金的流向。如果汇率有升值预期，那么资金就不会往外流；如果利率还是那么低，那么资金

就不会向银行体系流；如果没有赚钱效应，那么资金就不会往股市流。因此，在我们看来，只有加息和收货币才能真正有效地抑制房价泡沫。

（二）行业投资策略和评级

投资策略方面，我们仍然维持地产股整体“持有”的评级。在政策高压之下，要期望地产股有好的表现是不可能的。从这个角度看，未来相当长的一段时间内，地产股可能都难有大的行情，这也是我们自去年底以来所坚持的一贯判断。

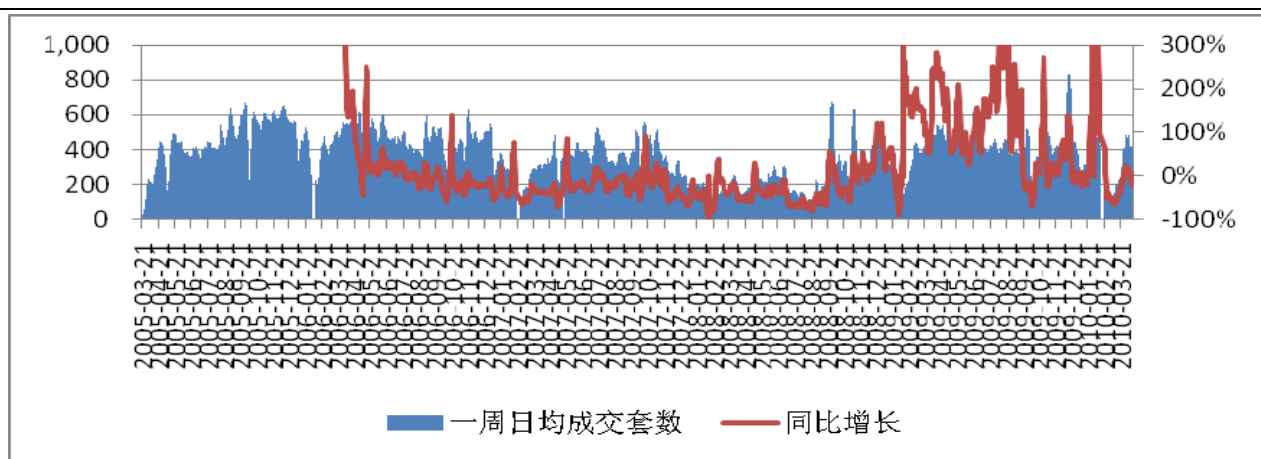
但是，我们并不排除地产股可能出现阶段性和个股性的投资机会。阶段性的机会应该出现在政策利空释放之后，而非房价大涨之时；个股性的投资机会，主要来自区域市场、价值重估和管理层激励等微观催化因素上。目前，我们推荐的个股组合是：新湖中宝、格力地产、福星股份和滨江集团。

三、主要城市成交情况

（一）环渤海区域

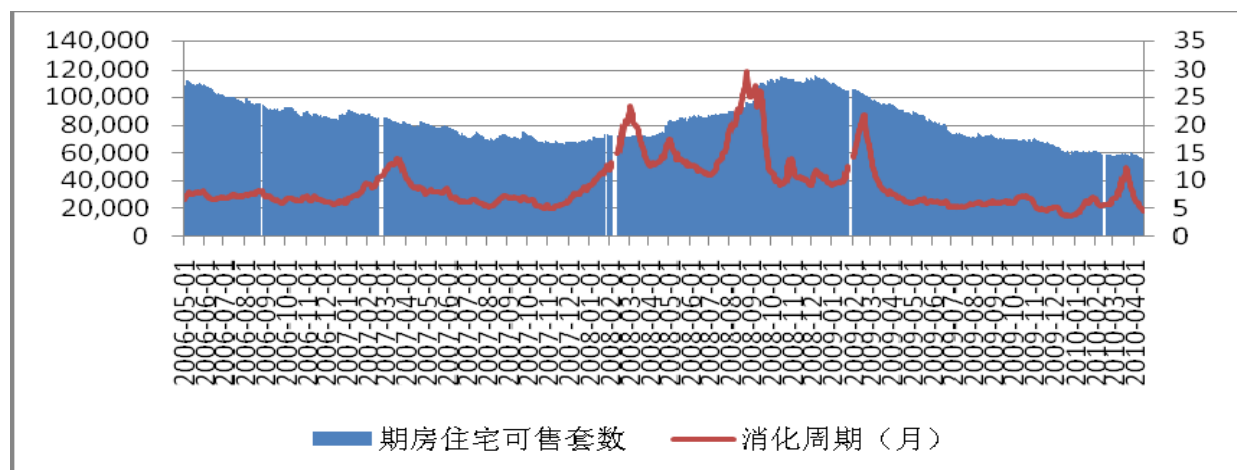
1、北京

图1：北京商品住宅成交情况



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

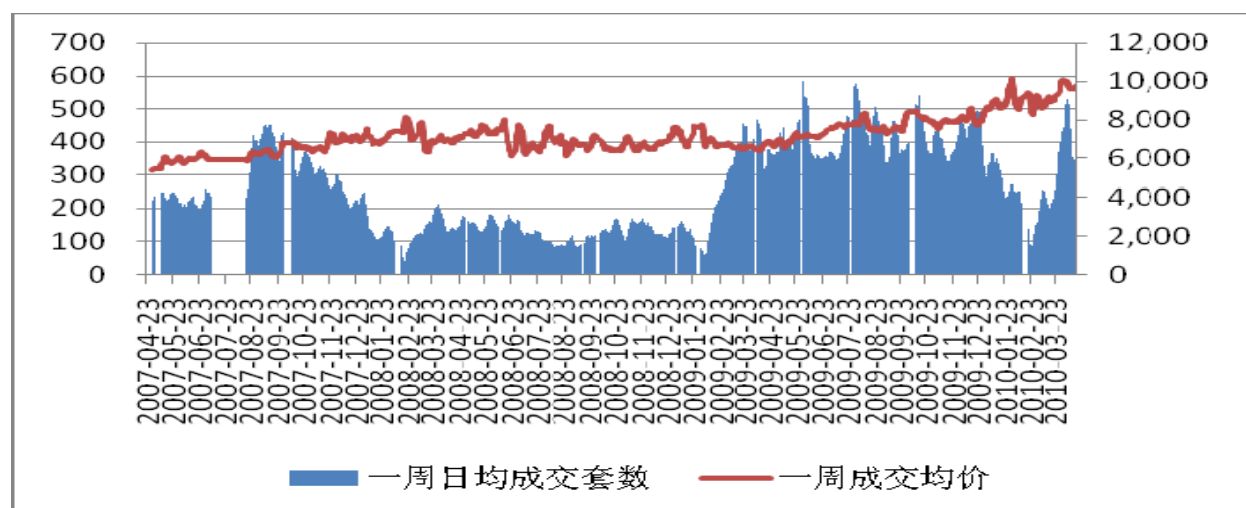
图2：北京商品住宅存货消化时间



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

2、天津

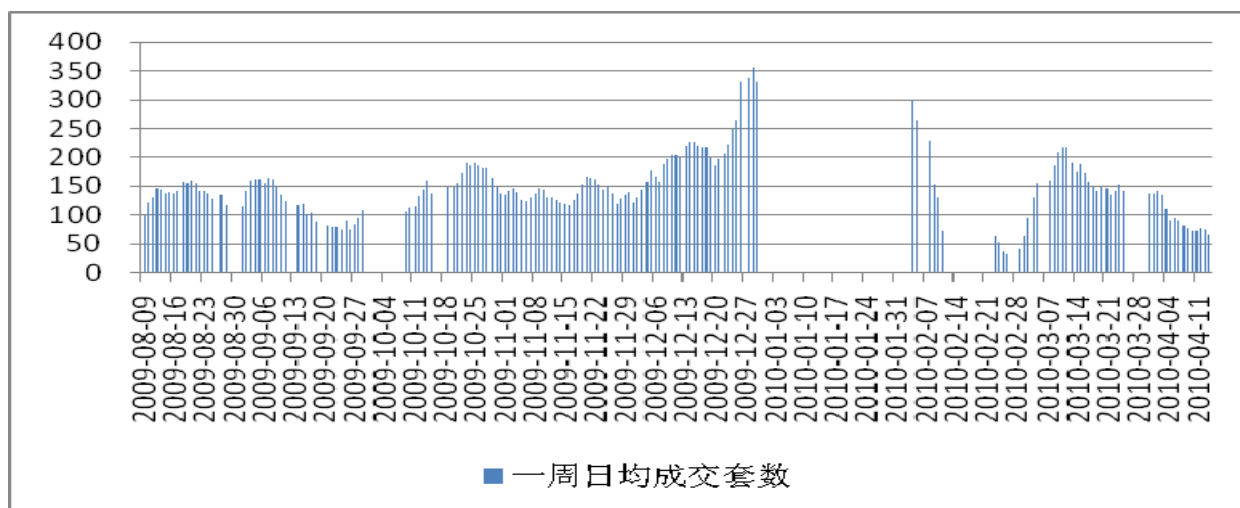
图3: 天津商品住宅成交情况



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

3、石家庄

图4: 石家庄商品住宅成交量

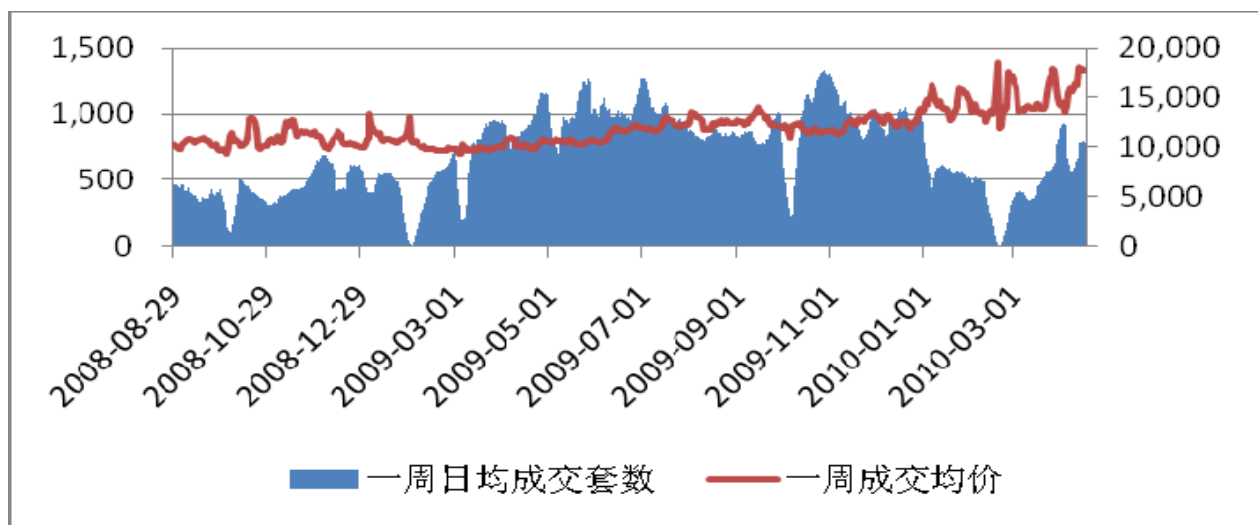


数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

（二）长三角区域

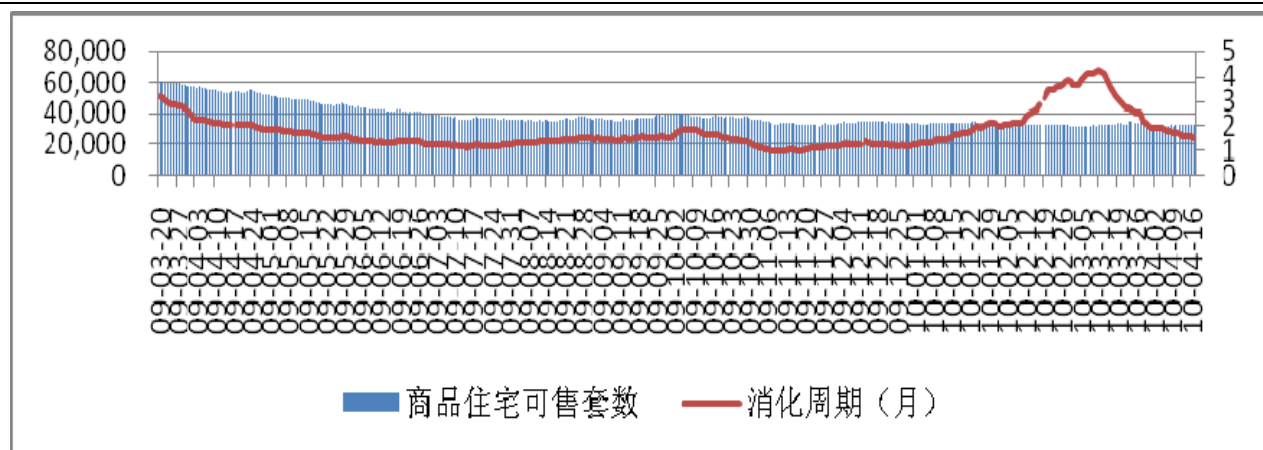
1、上海

图5：上海商品住宅成交量和成交均价



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

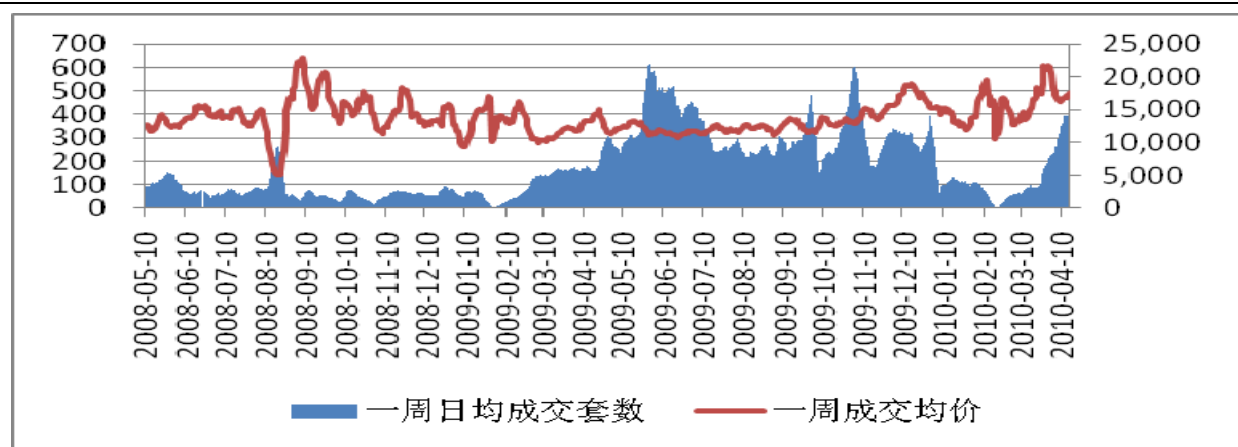
图6：上海商品住宅存货消化时间



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

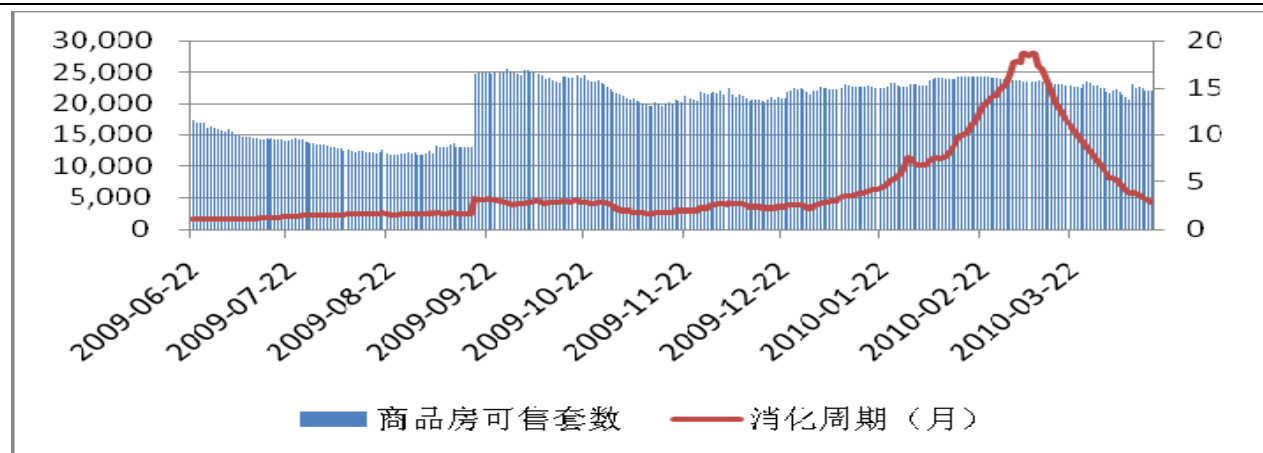
2、杭州

图7：杭州商品房成交量和成交均价



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

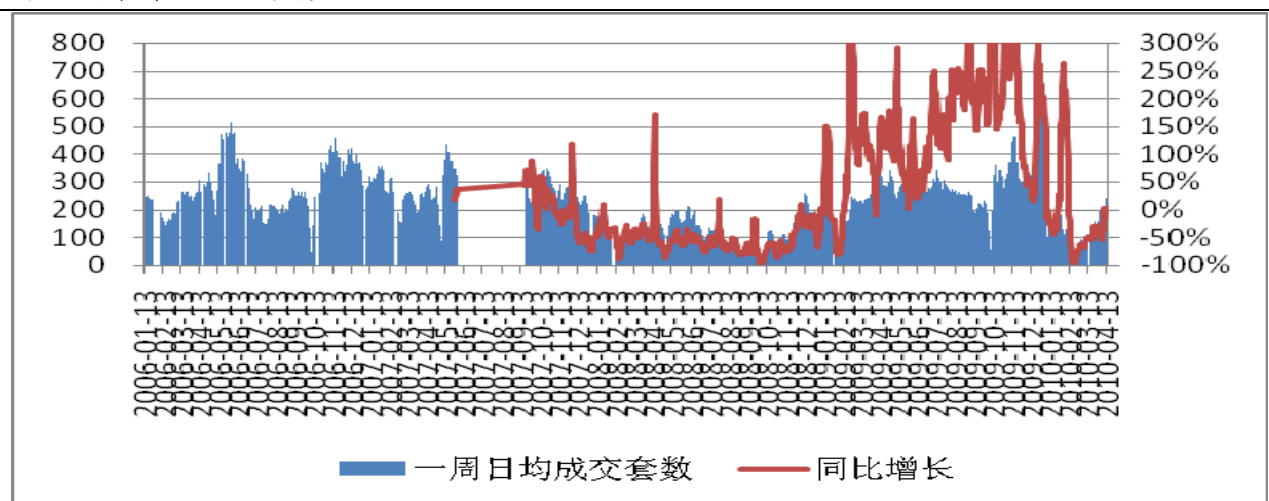
图8：杭州商品房存货消化时间



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

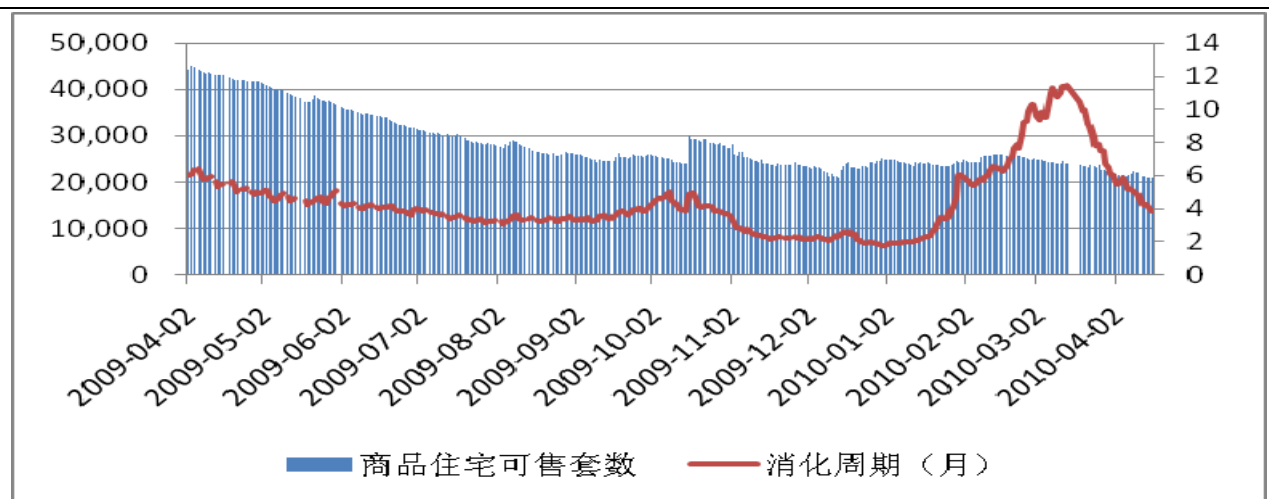
3、南京

图9: 南京商品住宅成交量



数据来源: WIND、广发证券发展研究中心

图10: 南京商品住宅存货消化时间

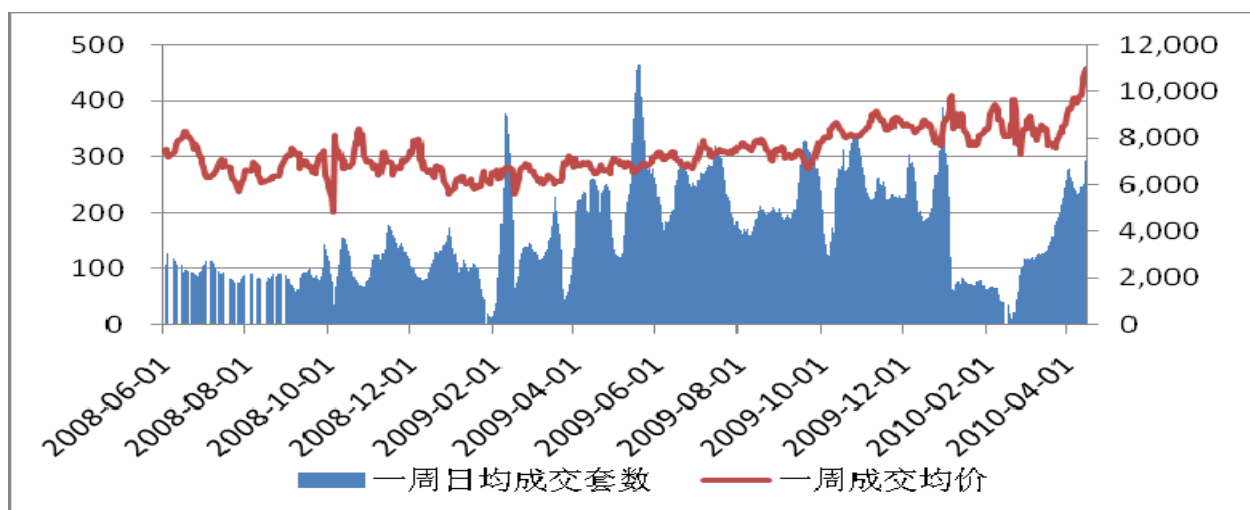


数据来源: WIND、广发证券发展研究中心

4、苏州

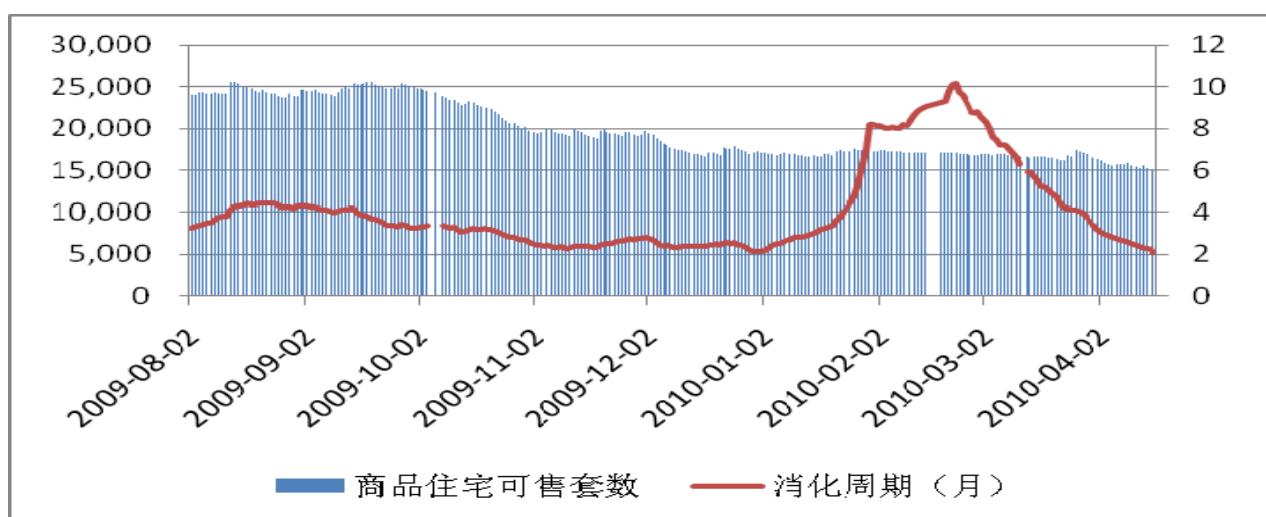
图11: 苏州商品住宅成交量和成交均价





数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

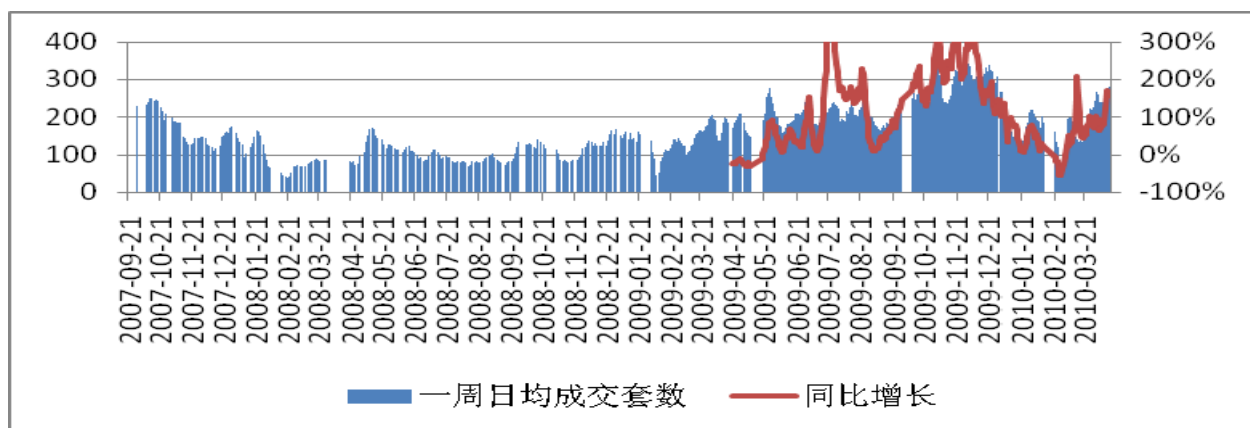
图12：苏州商品住宅存货消化时间



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

5、无锡

图13：无锡商品住宅成交量和成交均价

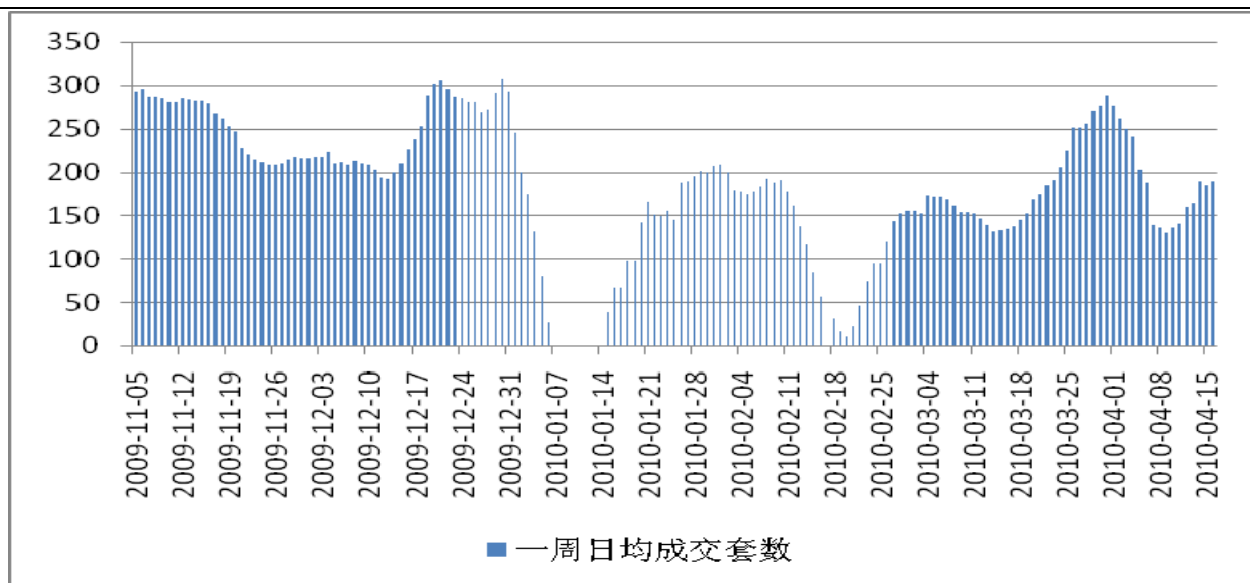


数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

(三) 珠三角区域

1、广州

图14：广州商品住宅成交量



数据来源：WIND、广发证券发展研究中心

图15：广州商品住宅存货消化时间