

房地产行业： 调控作用明显，销售去热利于股市

2010 年 5 月 11 日

看好/维持

房地产

简评报告

郑闵钢 房地产行业分析师 执业资格证号:S1480208060050

Zhengmg@dxzq.net.cn 010-66507310

事件：

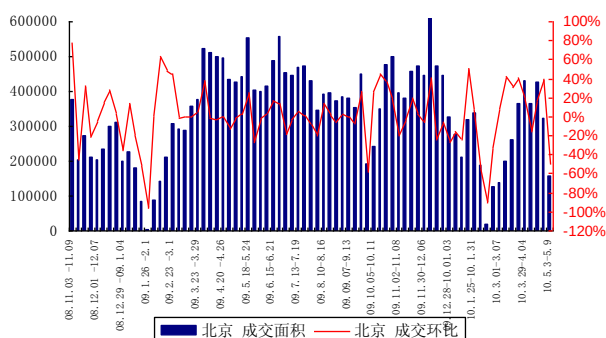
上周，据 CREIS 监测的 35 个城市中 26 个城市成交面积环比下跌，其中哈尔滨跌幅最大，环比下跌 86.13%。重点城市中仅杭州、深圳、广州成交面积环比上依次涨 49.15%、3%和 1.68%，其余重点城市成交面积环比均下跌，下跌幅度接近或超过 20%。新政效果持续，大部分城市成交降温，观望情绪蔓延。

观点：

1、市场观望明显，成交量明显回落

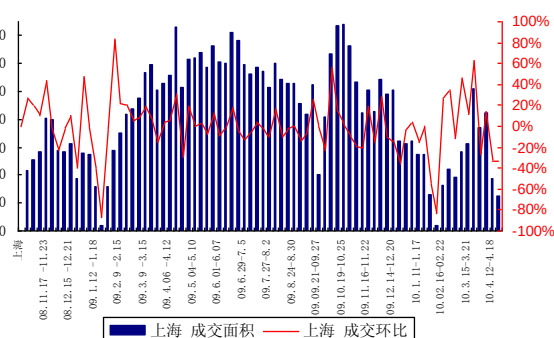
在 CREIS 监测的 35 个城市中，上周交易量下降的城市数多，下跌幅度大。北京、上海、天津、重庆、武汉、苏州、青岛、宁波、厦门、福州、长沙、合肥、哈尔滨、三亚、大连、兰州、贵阳、昆明、东莞、佛山、汕头、惠州、徐州、扬州、连云港、温州等 26 个城市的成交面积出现下跌，其中哈尔滨跌幅最大，环比下跌 86.13%，另外北京、苏州、宁波、福州、三亚、佛山、汕头和温州的环比跌幅超过 50%，分别达 50.92%、50.10%、56.75%、63.52%、52.27%、60.33%、58.62%和 68.55%，这些城市以东部沿海城市。部分环比上涨的城市有杭州、蚌埠、贵阳、银川、泸州、深圳和广州等。除沿海的徐州、青岛和中西部的长沙、武汉、成都、贵阳交易量下降不很明显外，其它多数城市上周的交易量已回到一月份的销售淡季低点。

图 1：北京周销售面积和环比增长情况



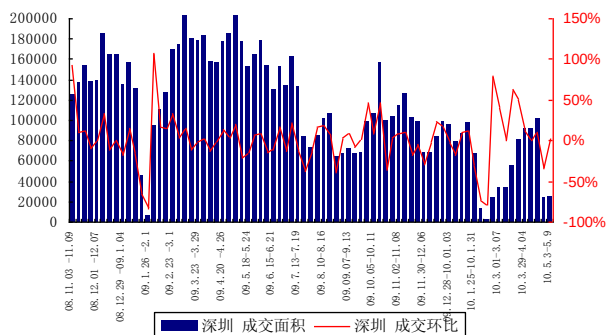
资料来源：东兴证券研究所、CREIS

图 2：上海周销售面积和环比增长情况



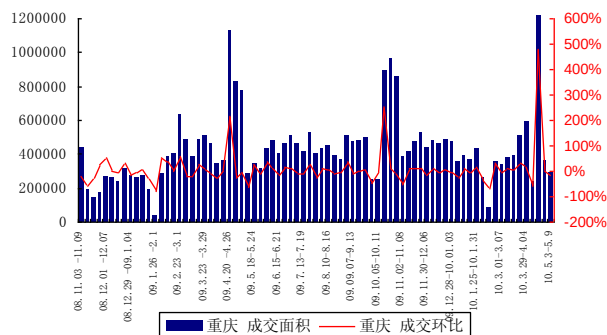
资料来源：东兴证券研究所、CREIS

图 3：深圳周销售面积和环比增长情况



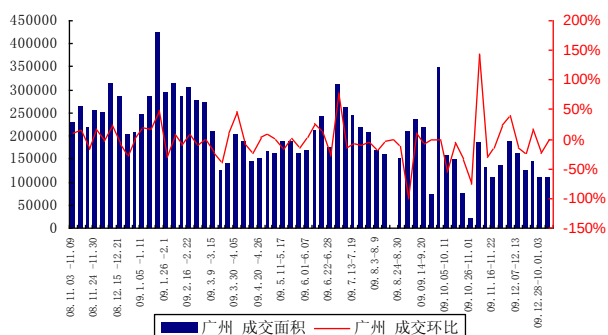
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 4：重庆周销售面积和环比增长情况



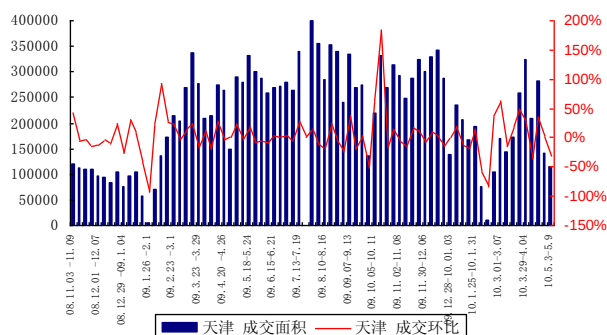
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 5：广州周销售面积和环比增长情况



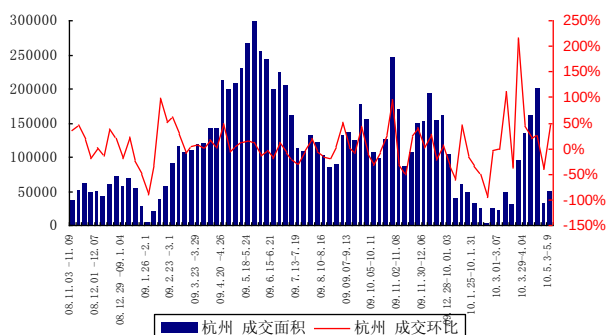
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 6：天津周销售面积和环比增长情况



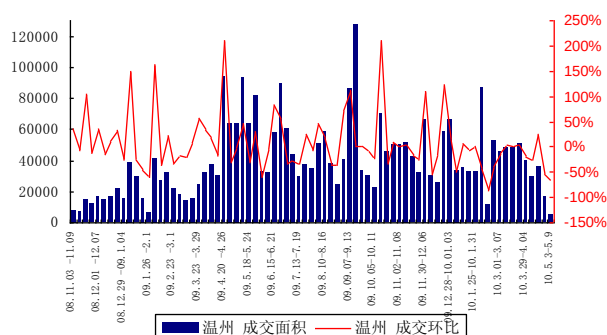
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 7：杭州周销售面积和环比增长情况



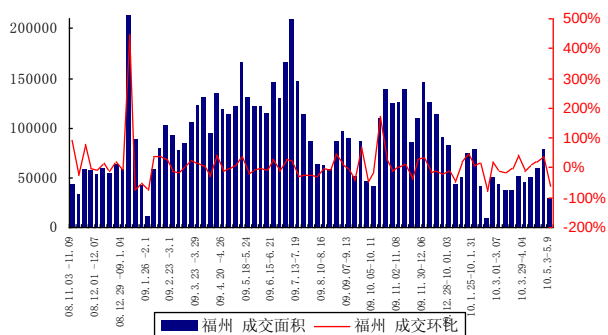
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 8：温州周销售面积和环比增长情况



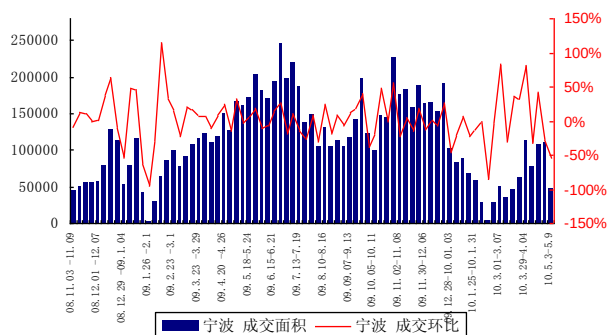
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 9：福州周销售面积和环比增长情况



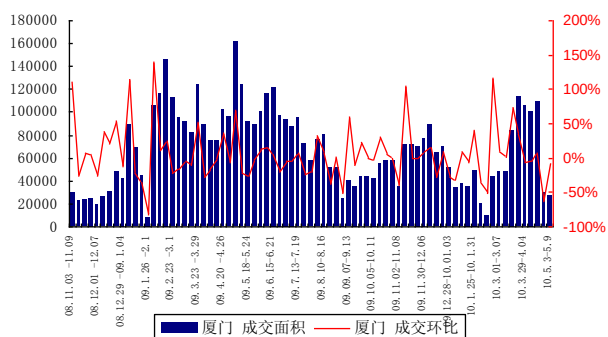
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 10：宁波周销售面积和环比增长情况



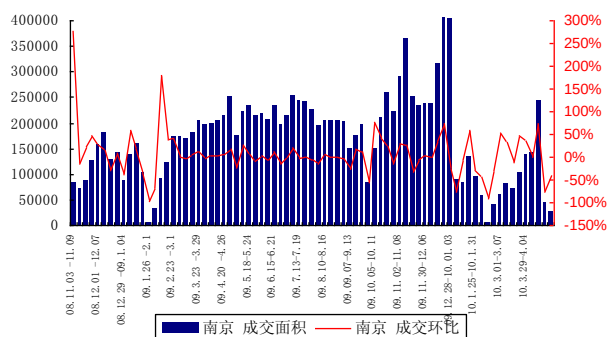
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 11：厦门周销售面积和环比增长情况



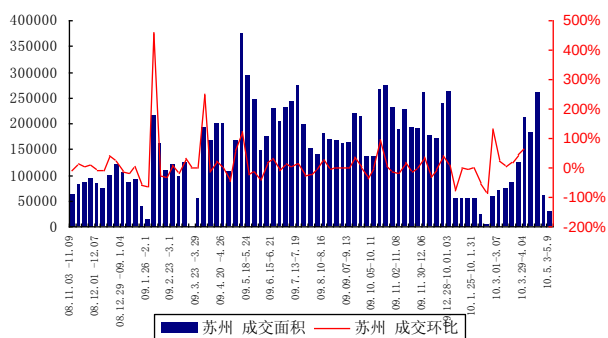
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 12：南京周销售面积和环比增长情况



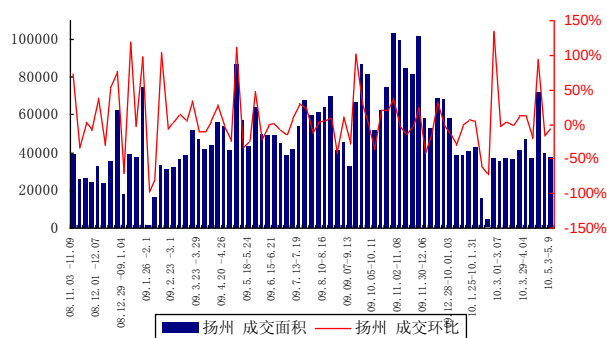
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 13：苏州周销售面积和环比增长情况



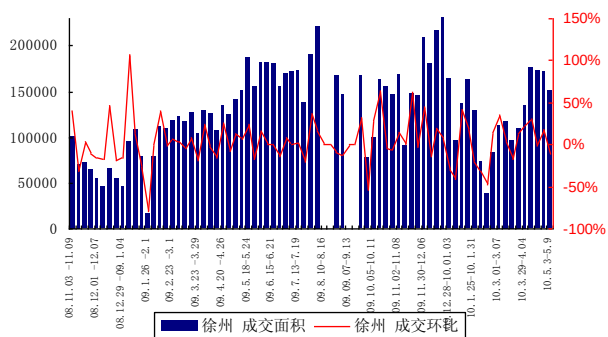
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 14：扬州周销售面积和环比增长情况



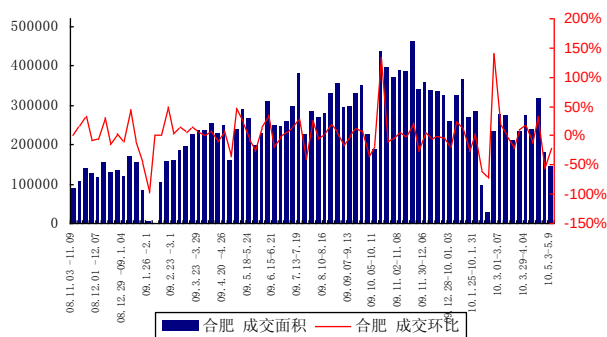
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 15: 徐州周销售面积和环比增长情况



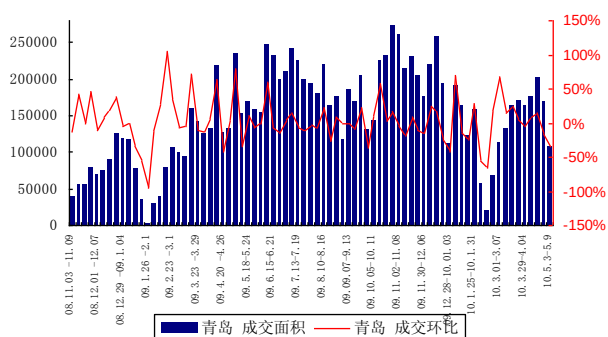
资料来源: 东兴证券研究所, CREIS

图 16: 合肥周销售面积和环比增长情况



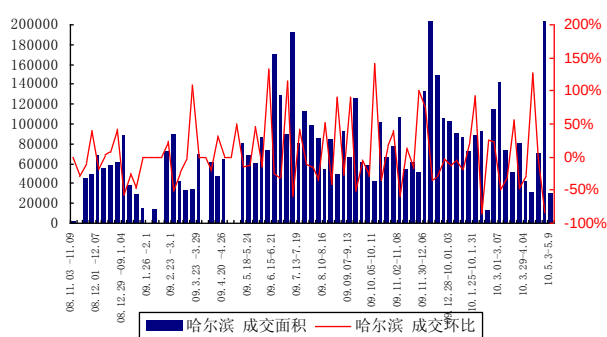
资料来源: 东兴证券研究所, CREIS

图 17: 青岛周销售面积和环比增长情况



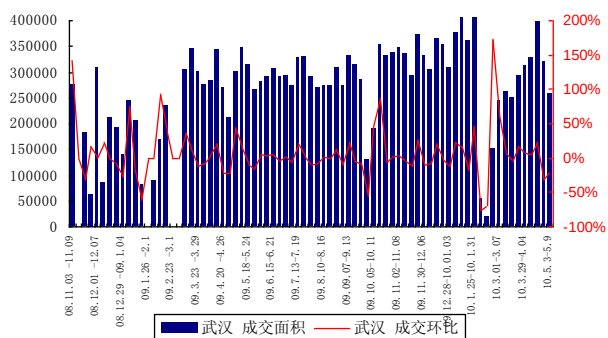
资料来源: 东兴证券研究所, CREIS

图 18: 哈尔滨周销售面积和环比增长情况



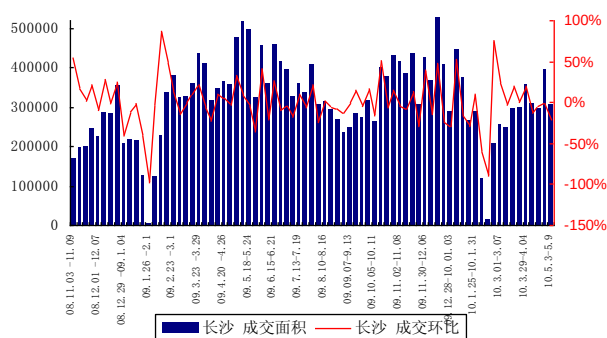
资料来源: 东兴证券研究所, CREIS

图 19: 武汉周销售面积和环比增长情况



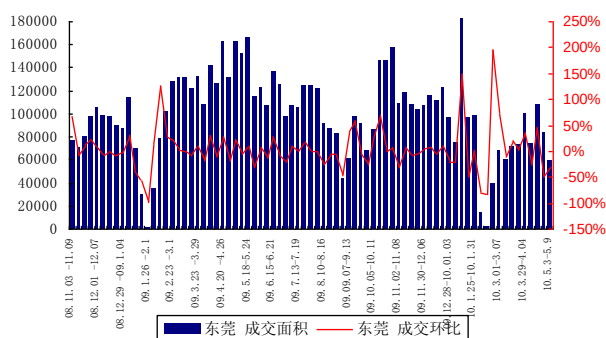
资料来源: 东兴证券研究所, CREIS

图 20: 长沙周销售面积和环比增长情况



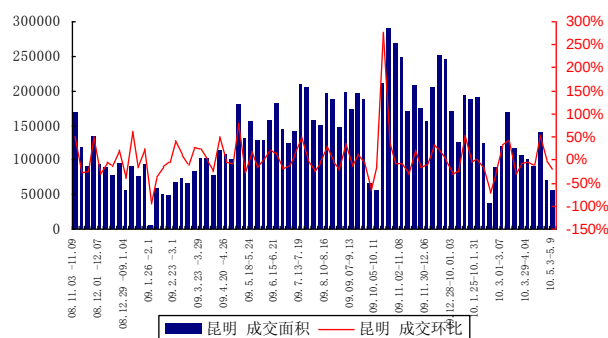
资料来源: 东兴证券研究所, CREIS

图 21: 东莞周销售面积和环比增长情况



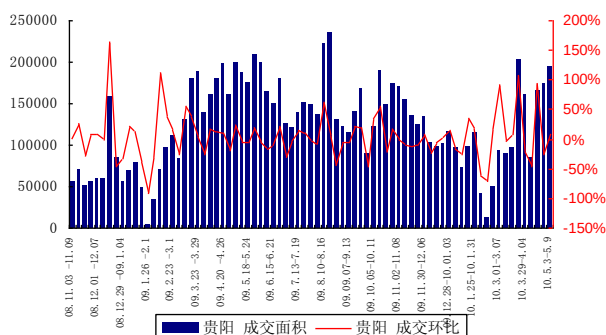
资料来源: 东兴证券研究所, CREIS

图 22: 昆明周销售面积和环比增长情况



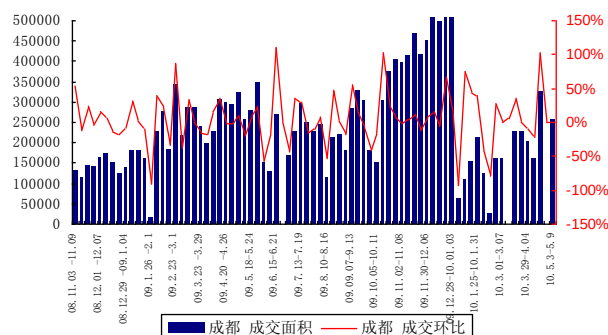
资料来源: 东兴证券研究所, CREIS

图 23: 贵阳周销售面积和环比增长情况



资料来源: 东兴证券研究所, CREIS

图 24: 成都周销售面积和环比增长情况



资料来源: 东兴证券研究所, CREIS

2. 商品房销售市场将逐步引向平衡发展的轨道

在监测的 35 个城市中,有 22 城市的销售价格出现下跌。北京、上海、深圳、重庆和广州一线城市交易价格环比下降明显,其中北京、上海、深圳、重庆价格环比下降超过 10%,分别达 17.96%、12.23%、25.44%和 10.18%。杭州、温州、昆明和扬州的销售价格仍出现较大上涨,其中杭州销售价格上涨 25.06%。上周销售回调明显,销售量环比虽然好于春节期间的销售,但进入 1 月中旬的销售淡季水平。国十条政策出台的调控效果明显,市场观望气氛明显增加。虽然 5 月份仍需要静待销售市场的变化和稳定,但我们认为上周的销售市场数据表现市场正向理性发展,市场趋向理性和稳定将给房地产公司股价的上行带来更多希望。

图 25: 北京周销售价格和环比增长情况

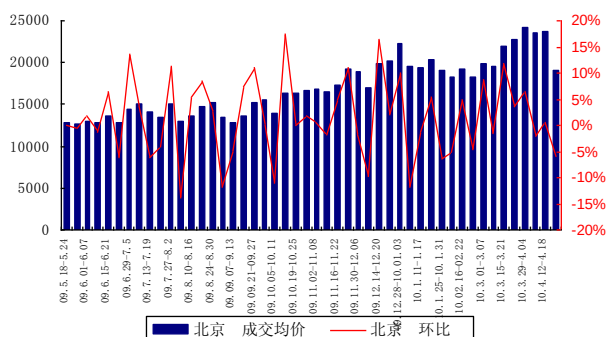
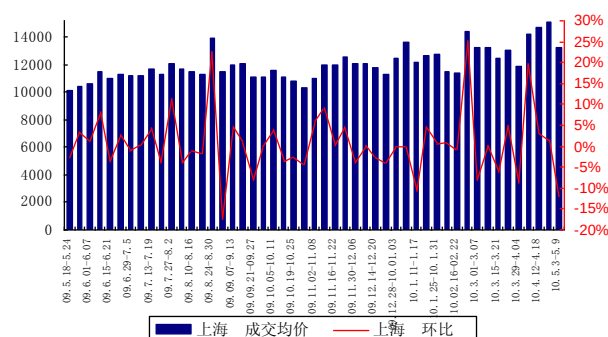
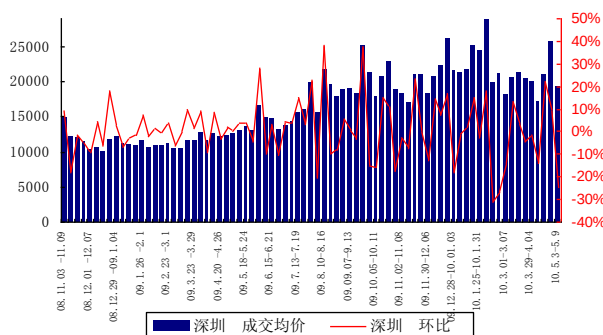


图 26: 上海周销售价格和环比增长情况



资料来源：东兴证券研究所，CREIS

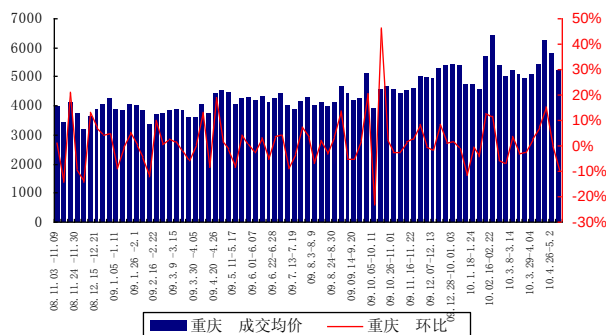
图 27：深圳周销售价格和环比增长情况



资料来源：东兴证券研究所，CREIS

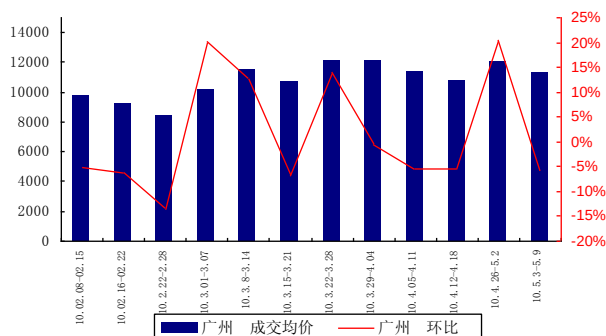
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 28：重庆周销售价格和环比增长情况



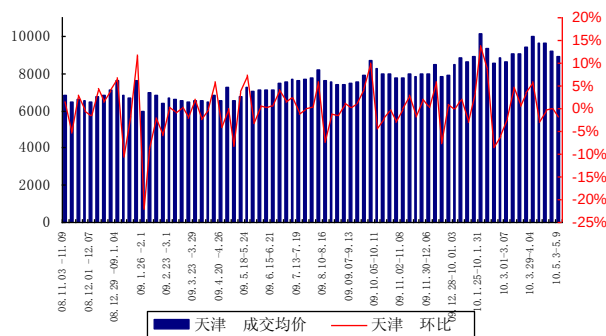
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 29：广州周销售价格和环比增长情况



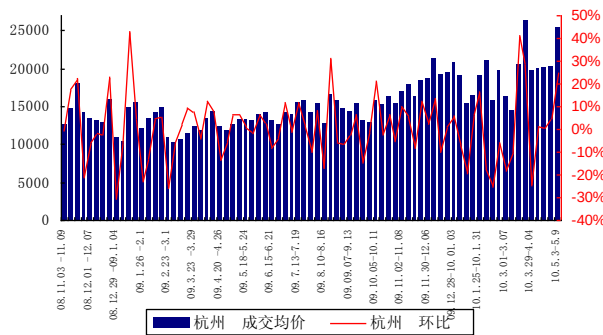
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 30：天津周销售价格和环比增长情况



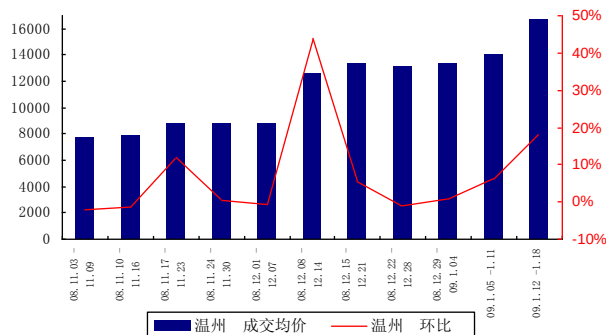
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 31：杭州周销售价格和环比增长情况



资料来源：东兴证券研究所，CREIS

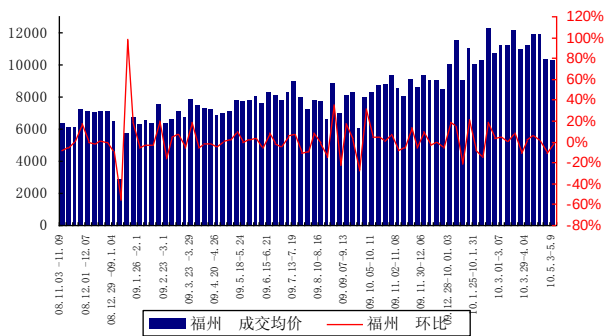
图 32：温州周销售价格和环比增长情况



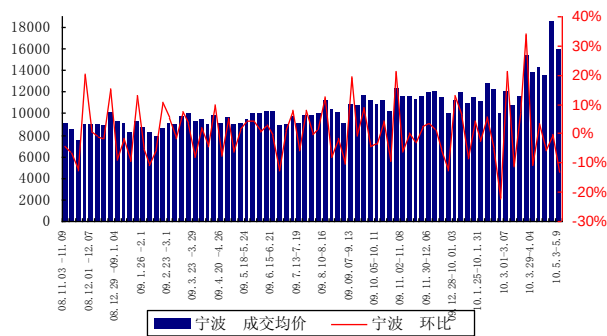
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 33：福州周销售价格和环比增长情况

图 34：宁波周销售价格和环比增长情况

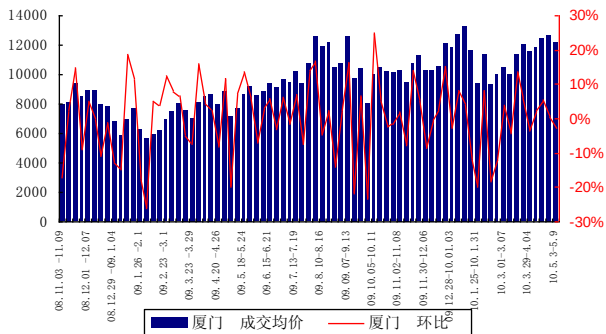


资料来源：东兴证券研究所，CREIS



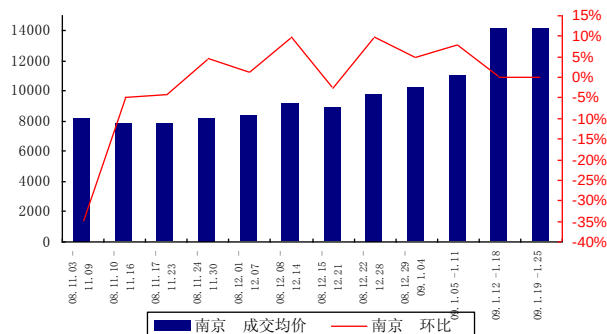
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 35： 厦门周销售价格和环比增长情况



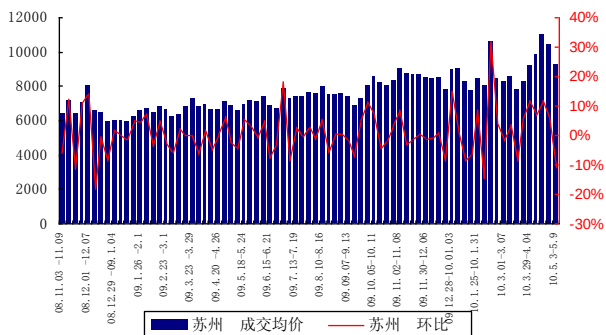
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 36： 南京周销售价格和环比增长情况



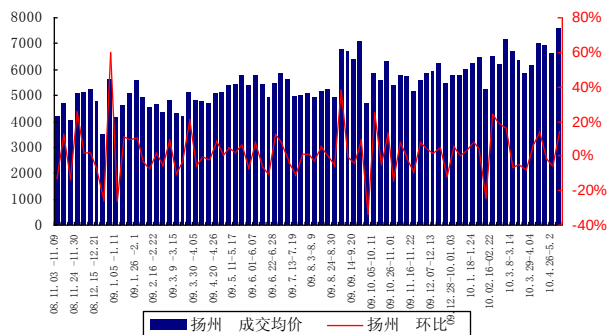
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 37： 苏州周销售价格和环比增长情况



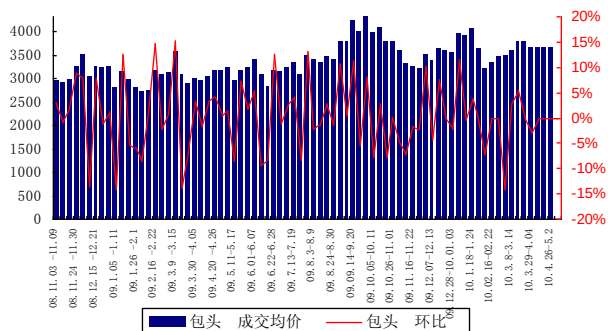
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 38： 扬州周销售价格和环比增长情况



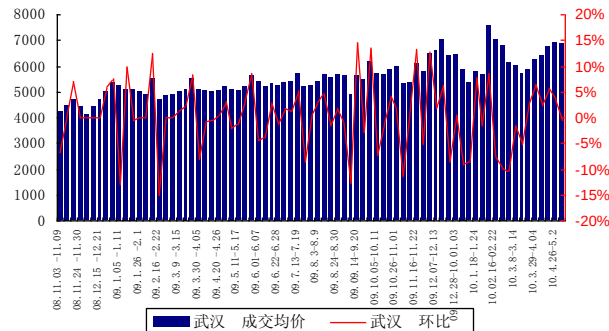
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 39：包头周销售价格和环比增长情况



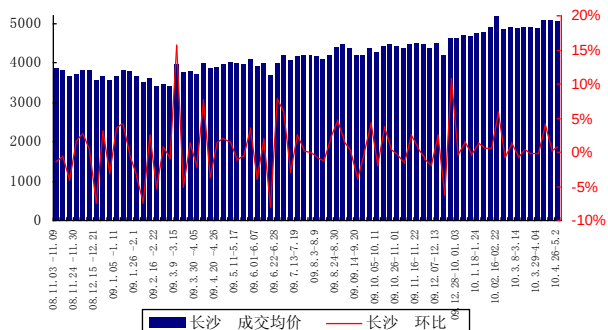
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 40：武汉周销售价格和环比增长情况



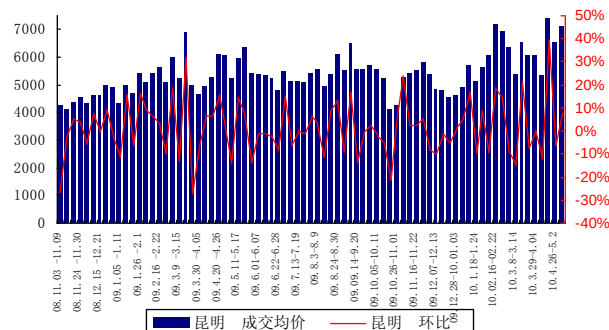
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 41：长沙周销售价格和环比增长情况



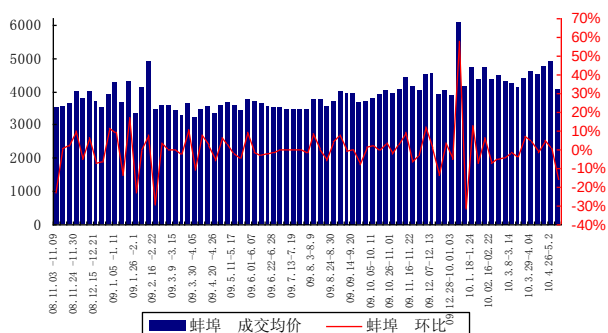
资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 42：昆明周销售价格和环比增长情况



资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 43：蚌埠周销售价格和环比增长情况



资料来源：东兴证券研究所，CREIS

图 44：成都周销售价格和环比增长情况



资料来源：东兴证券研究所，CREIS

分析师简介

郑闵钢

房地产行业研究员，2007年加盟东兴证券股份有限公司研究所。之前在中国东方资产管理公司负责股权资产的管理和处置工作。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，研究报告中所引用信息均来自公开资料，但并不保证报告所述信息的准确性和完整性。

本研究报告内容及观点仅供参考，不构成任何投资建议。对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

本研究报告版权仅为东兴证券股份有限公司研究所所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用发布，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。东兴证券股份有限公司保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

行业评级体系

行业及公司投资评级的量化标准

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率 5%~15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

回避：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。