

市场进入真正冰冻期

——2010年4月份房地产行业月报

房地产行业

评级：中性（下调）

跟踪报告

2010年5月18日 星期二

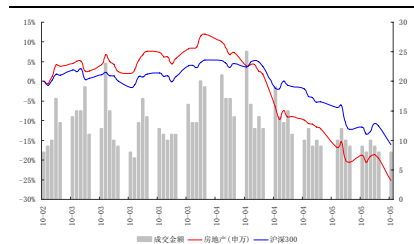
桂长元
021-50586660-8623
gcy@longone.com.cn
房地产行业

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	-26.9	-8.9
3个月	-26.0	-11.7
6个月	-41.7	-20.9

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
4. 《交易出现大幅回升》 2010/4/7

投资要点

- 4月中旬，为遏制部分城市房价过快上涨，国务院先后发布“新国四条”、“新国十条”，政策之严格为历年来之最，如第三套房停贷、非本地居民限制购房、限制本地居民购房套数。在此政策影响之下，4月下旬房地产销量急转直下，如上海下半月销量环比下降了八成，但各城市房价依然坚挺，我们不排除政府推出更加严厉调控政策的可能性。
- 4月，一线城市成交量环比均呈现增长态势。4月上旬，一线城市呈现出量价齐升的局面，许多楼盘开盘即被抢购一空，业界称之“日光楼”。新的调控政策出台后，形势迅速扭转，但4月销量环比仍呈涨势。在我们所跟踪的3个一线城市中，北京、上海、深圳成交量环比均出现了不同程度的增长，分别为21%、15%、7.5%。
- 4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3个一线城市中，北京、上海、深圳等城市商品房成交均价均呈现出快速上涨势头，其中深圳一手房成交均价环比上涨了5.9%，上海新建商品房外环以外成交均价涨幅高达11%。本次调控剑指高房价，意图十分明确，希望能将房价降到合理水平，不达目的不会收手。上海一路狂飙的房价可能成为推行房产税的直接推手。
- 4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，除宁波以外，4月商品房成交量环比普遍呈现正增长，环比增幅有5个超过30%，其中杭州、南京、福州、东莞、武汉环比涨幅分别达到163%、75%、44%、40%、38%。
- 4月，除杭州、福州、昆明外，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。在5月中旬政府的政策调控之下，二线城市房地产市场有所降温，但房价仍然十分坚挺。我们所跟踪的11个国内二线城市中，除杭州、福州、昆明以外，4月商品房成交均价普成涨势。其中，苏州、厦门、武汉环比成交均价分别达到23.0%、13.3%、12.4%。
- 我们认为，本轮房地产调控非同寻常，目标指向十分明确，要将房价调控到合理水平。针对目前房价坚挺的现象，政府可能会出台更为严厉的政策，这对地产股承压，尽管目前地产板块PE为13倍、PB为2.4倍，主流地产股NAV折价普遍处在20-40%，估值水平处近9年来较低水平，但由于政策尚未出尽，我们仍然将行业评级下调至“中性”。

目 录

1.	环渤海地区	1
1.1	北京：成交继续回升	1
1.2	天津：量增价稳	1
2.	长三角地区	2
2.1	上海：量价齐升	2
2.2	杭州：交易大幅上升	3
2.3	南京：成交继续回升	4
2.4	苏州：量价齐升	5
2.5	宁波：价涨量跌	5
3.	泛珠三角地区	6
3.1	深圳：量增价稳	6
3.2	东莞：成交大幅回升	6
3.3	福州：量增价跌	7
3.4	厦门：价涨量稳	7
4.	中西部地区	8
4.1	武汉：量价齐升	8
4.2	长沙：量价齐升	8
4.3	昆明：量稳价跌	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: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)	7
图 26: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)	7
图 27: 福州住宅销售套数 (单位: 套)	7
图 28: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平米)	7
图 29: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)	8
图 30: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)	8
图 31: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)	8
图 32: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)	8
图 33: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)	9
图 34: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	9
图 35: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	9
图 36: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)	9

1. 环渤海地区

1.1 北京：成交继续回升

4月，北京商品住宅成交继续反弹，接近2007年水平，全市共签约12,187套，同比下降34%，环比增长21%。其中，期房住宅总签约10,446套，环比增长21%；现房住宅共签约1,741套，环比增长22%。

商品房供应方面，截至4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260.0万套，同比下降33%，环比下降5.7%。

图 1：北京住宅签约套数（单位：套）

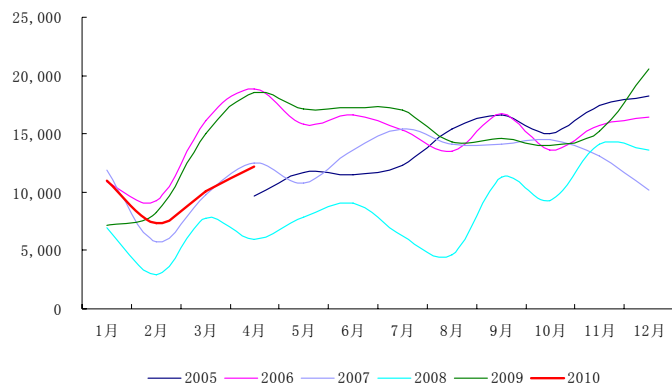
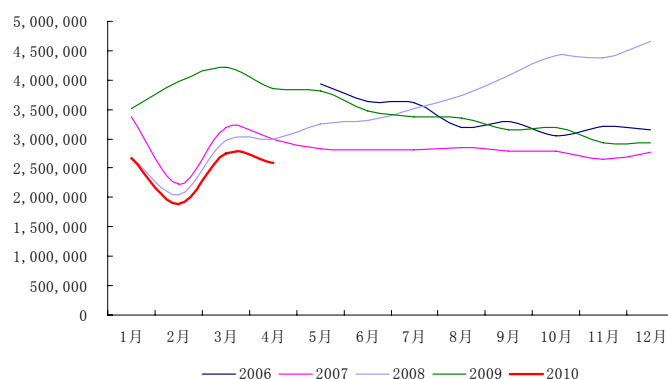


图 2：北京住宅可售套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：量增价稳

4月，天津新建商品住宅共成交10,517套，同比增长4.3%，环比增长19%。价格方面，4月新建商品住宅成交均价继续维持上涨，为9,421元/平方米，同比上涨幅度达到41%，环比涨幅3%。

二手房成交方面，4月共成交9,144套，同比增长1.7%，环比增长26%；成交均价为6,692元/平米，同比上涨21%，环比上涨2.6%。

图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)

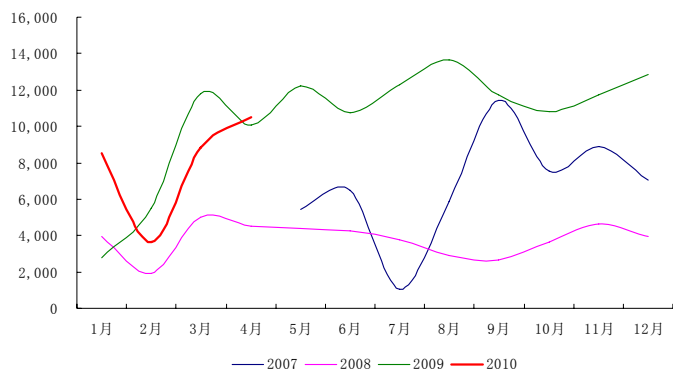
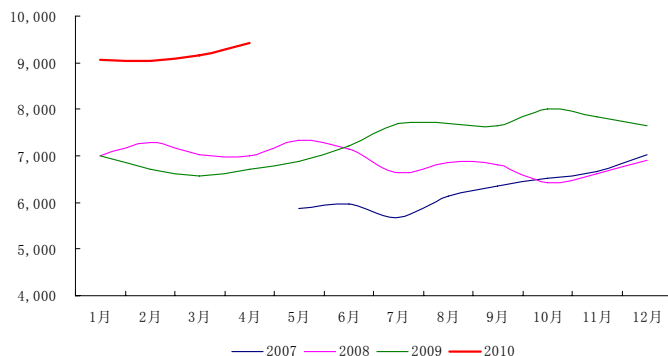


图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



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)

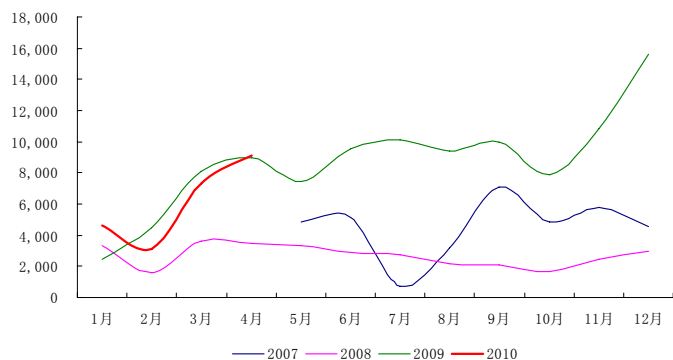
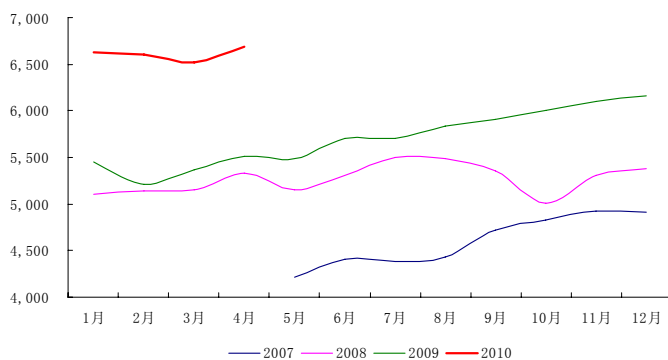


图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2. 长三角地区

2.1 上海: 量价齐升

4 月, 上海商品房成交量继续反弹, 全市共销售 17,518 套, 同比下降 26%, 环比增长 15%。其中, 外环以外商品住宅成交套数占比 71.3%, 较上月下降 4.4 个百分点; 内环以内占比 8.9%, 提高了 1.5 个百分点; 内外环之间占比 19.8%, 提高了 2.9 个百分点。

成交均价方面, 内环以内、内外环间都出现了反弹, 分别为 43,511 元/平米、20,952 元/平米, 环比涨幅分别为 1.3%、10.4%; 外环以外则出现较大幅度上涨, 为 10,613 元/平米, 环比上涨 11.0%。

商品房供应方面, 4 月, 上海单月供应量有所增加, 为 16,257 套, 同比下降 18%, 环比增长 63%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)

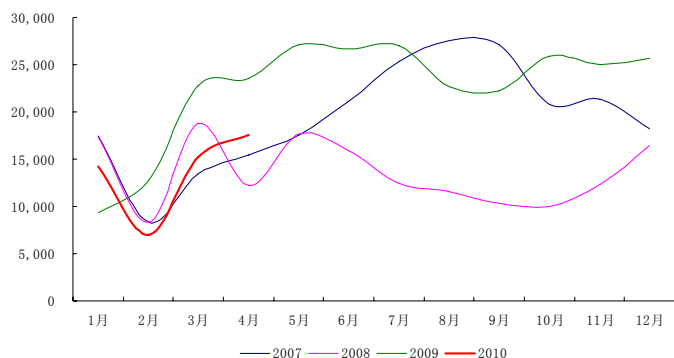
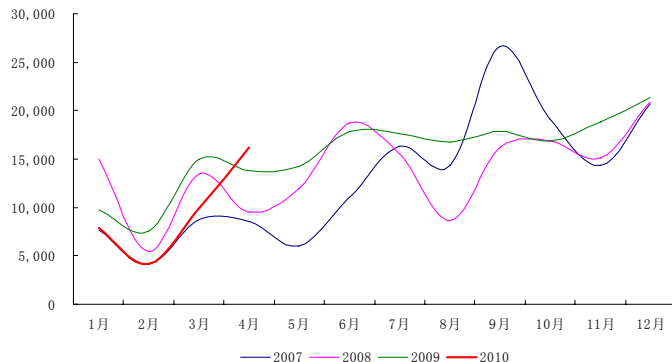


图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



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

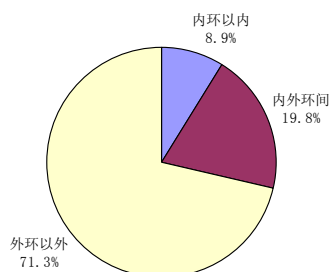
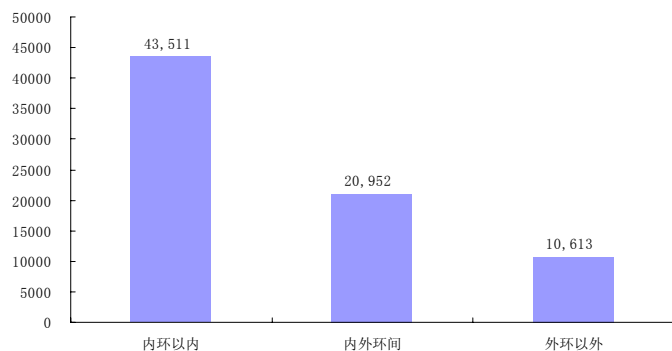


图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.2 杭州: 交易大幅上升

4 月, 杭州商品房成交量出现大幅反弹, 高于历年同期水平, 全市共成交 8,799 套, 同比增长 40%, 环比增长 163%。成交均价方面, 出现微调, 为 16,172 元/平方米, 同比上涨 25%, 环比下跌 3.1%。

二手房成交方面, 出现小幅回调, 共成交 3,751 套, 同比下降 16%, 环比下降 4.8%; 成交均价方面, 继续大幅上涨, 为 21,144 元/平方米, 同比上涨了 71%, 环比上涨 11%。

图 11: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)

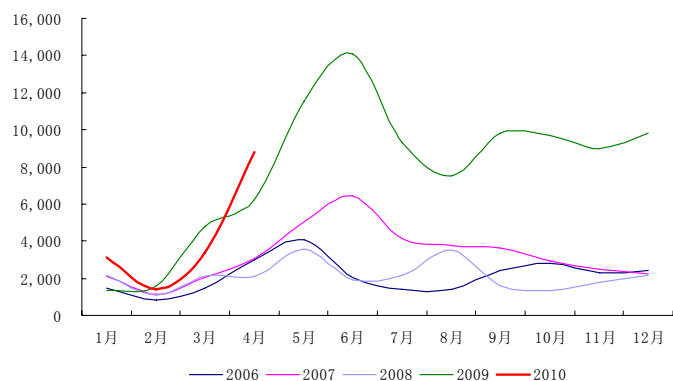
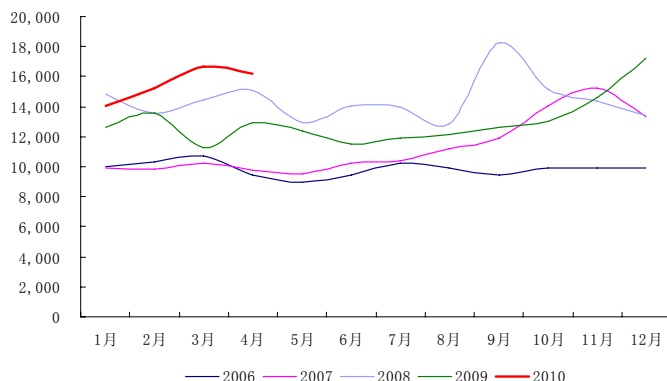


图 12: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)



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)

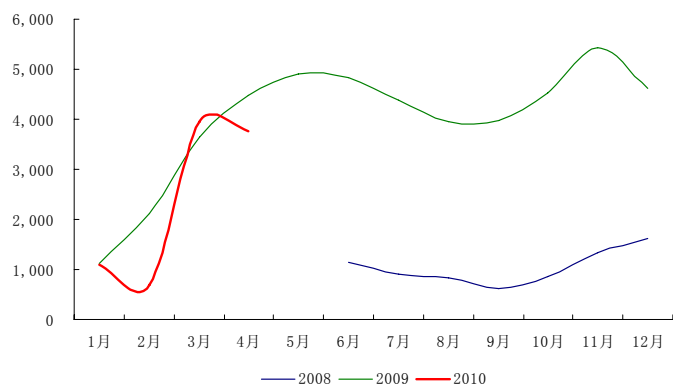
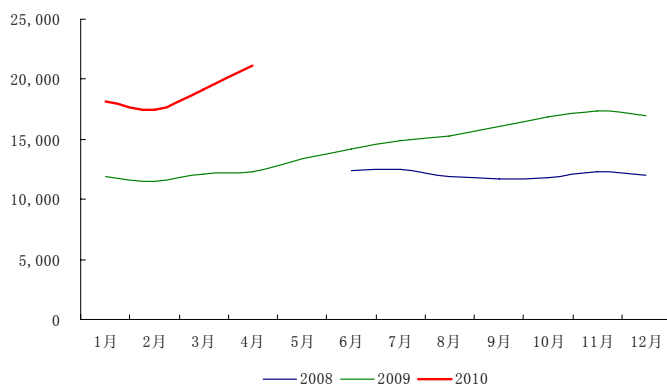


图 14: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.3 南京: 成交继续回升

4 月, 南京商品住宅成交量继续增长, 接近 2006 年成交水平, 全市共成交 6,038 套, 同比下降 29%, 环比增长 75%; 商品住宅成交面积 68.1 万平米, 同比下降 24%, 环比增长 92%。

图 15: 南京住宅成交套数 (单位: 套)

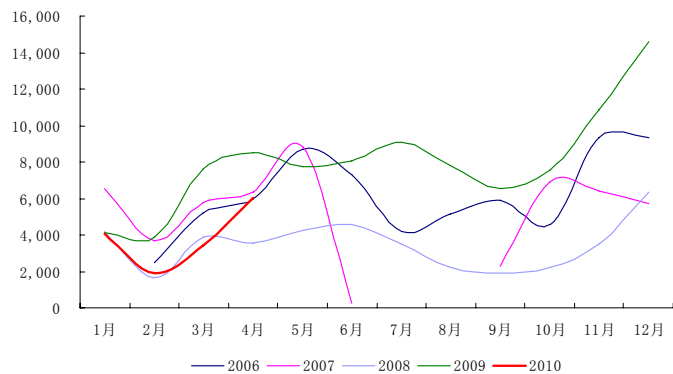
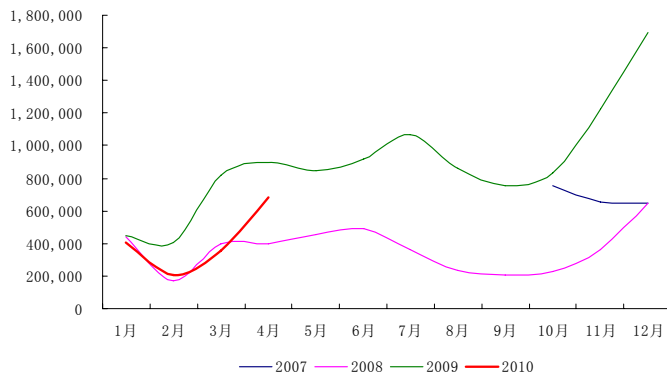


图 16: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.4 苏州：量价齐升

4月，苏州商品住宅成交量继续强势反弹，与2009年的同期水平相若，全市共成交6,401套，同比下降6.3%，环比增长26%。成交均价方面，出现大幅上涨，为10,208元/平米，同比上涨50%，环比涨幅23%。

图 17：苏州商品住宅成交套数（单位：套）

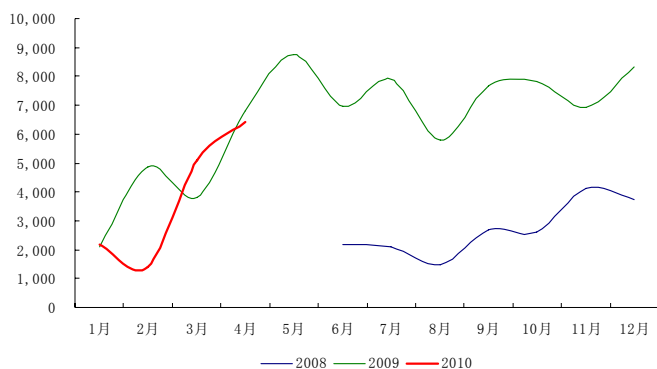
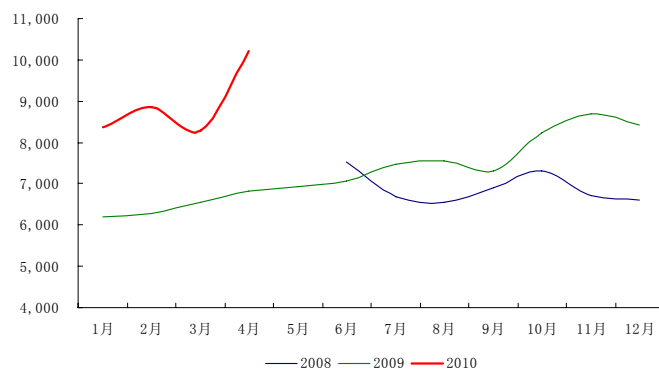


图 18：苏州商品住宅成交均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.5 宁波：价涨量跌

4月，宁波商品房成交出现回调，全市共成交2,112套，同比下降61%，环比下降11%。销售均价方面，继续强势上涨，达到13,960元/平米，同比上涨50%，环比上涨9.5%。

截至4月末，宁波商品房可售套数为221.2万套，环比下降了11%。

图 19：宁波商品房销售套数（单位：套）

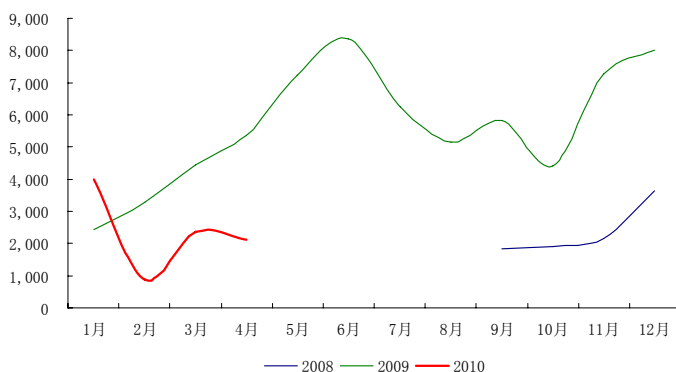
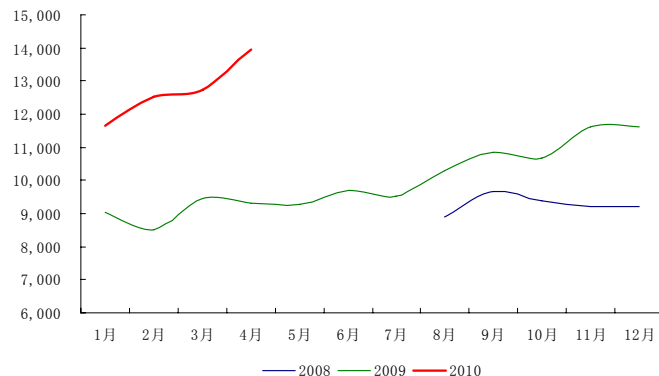


图 20：宁波商品房销售均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3. 泛珠三角地区

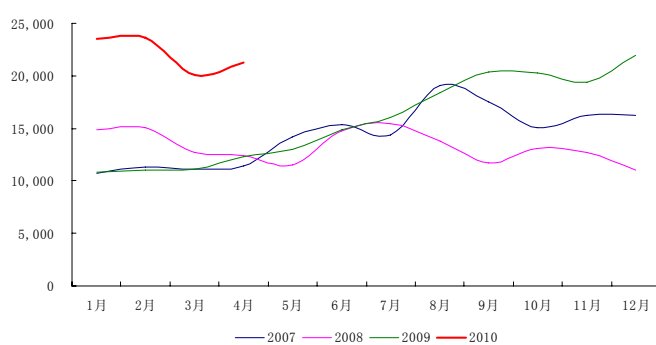
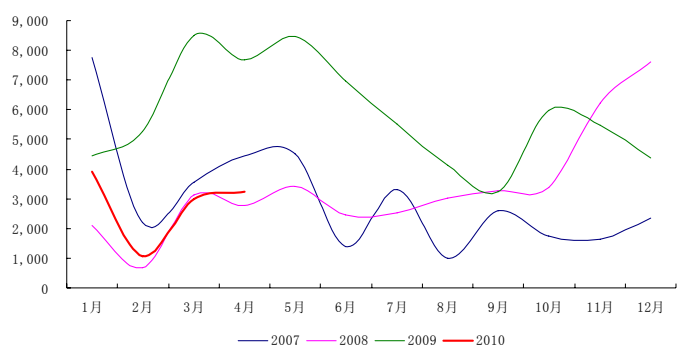
3.1 深圳：量增价稳

4月，深圳一手房成交小幅增长，全市共成交 3,227 套，仅高于 2008 年同期，同比下降 58%，环比增长 7.5%。成交均价方面，出现小幅反弹，为 21,301 元/平米，同比涨幅 73%，环比增长 5.9%。

二手房方面，4月深圳成交 14,741 套，同比增长 9.4%，环比增长 42%；成交均价为 5,544 元/平米，同比下跌 1.6%，环比微涨 0.1%。

图 21：深圳一手房成交套数（单位：套）

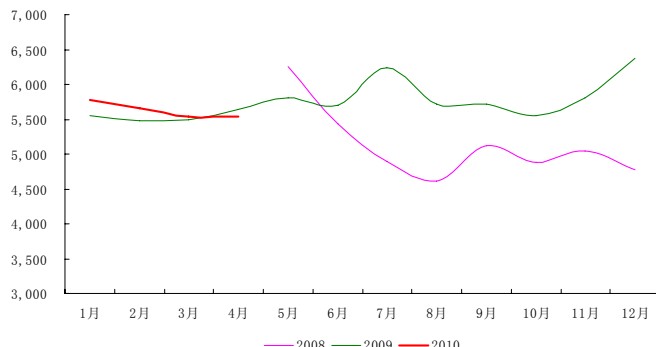
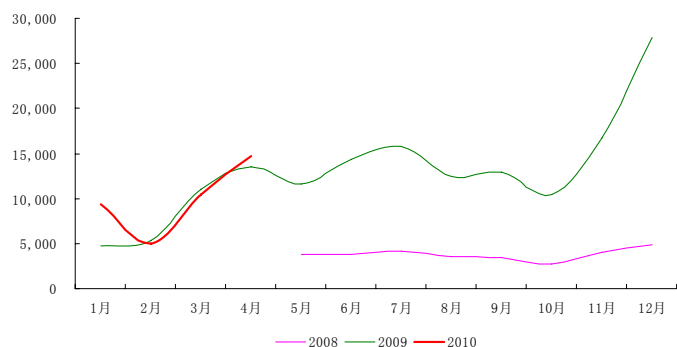
图 22：深圳一手房成交均价（单位：元/平米）



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 东莞：成交大幅回升

4月，东莞商品住宅成交出现大幅度回升，全市共成交 4,239 套，同比下降 23%，环比增长 40%；商品住宅成交面积 46.0 万平米，同比下降 23%，环比增长 40%。

图 25: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)

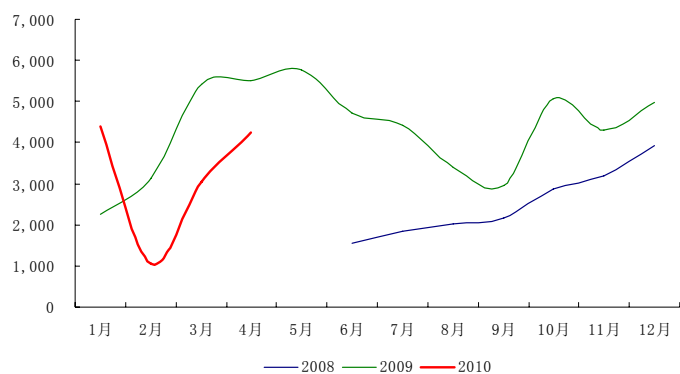
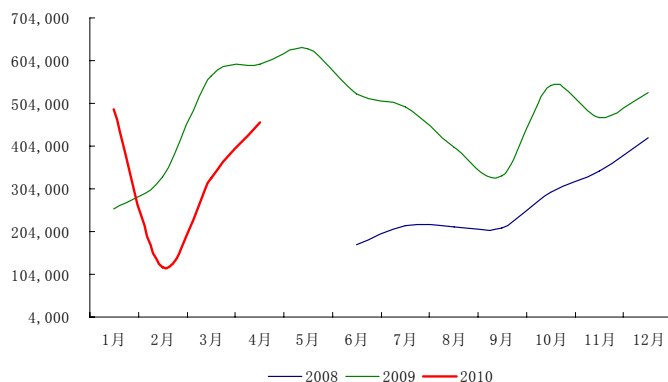


图 26: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.3 福州: 量增价跌

4 月, 福州商品住宅共成交 2,299 套, 同比下降 55%, 环比增长 44%; 商品住宅成交均价方面, 继续出现小幅回调, 为 11,438 元/平米, 同比上涨 60%, 环比微跌 0.6%。

图 27: 福州住宅销售套数 (单位: 套)

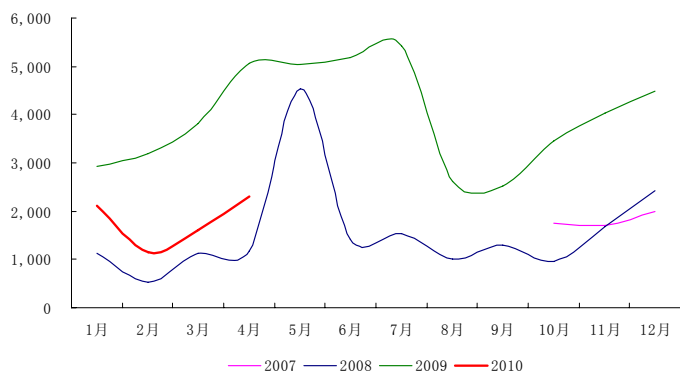
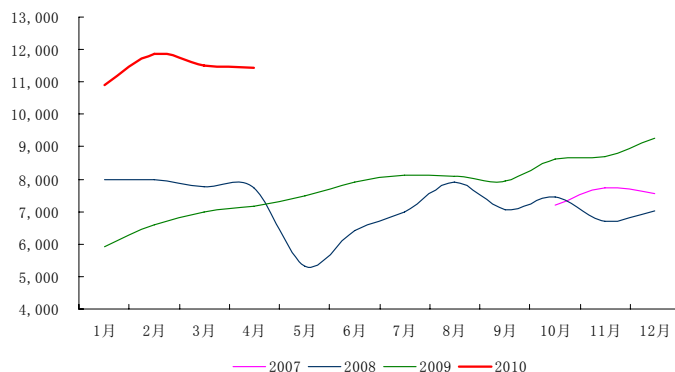


图 28: 福州住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.4 厦门: 价涨量稳

4 月, 厦门商品住宅成交量与上月基本持平, 全市共成交 3,144 套, 同比增长 9.2%, 环比增长 2.6%; 商品住宅成交均价方面, 出现大幅度上涨, 达到 12,322 元/平米, 同比上涨 47%, 环比上涨 13.3%。

图 29: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)

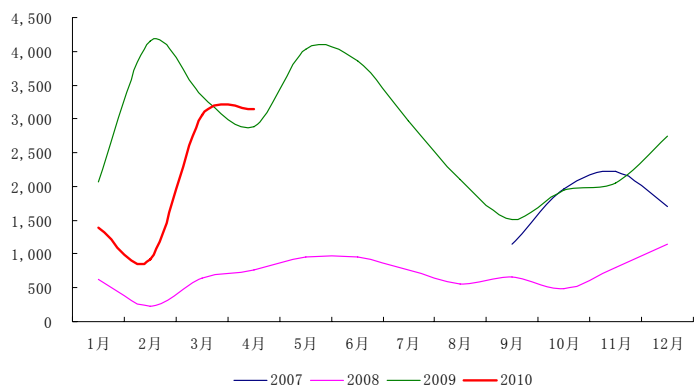
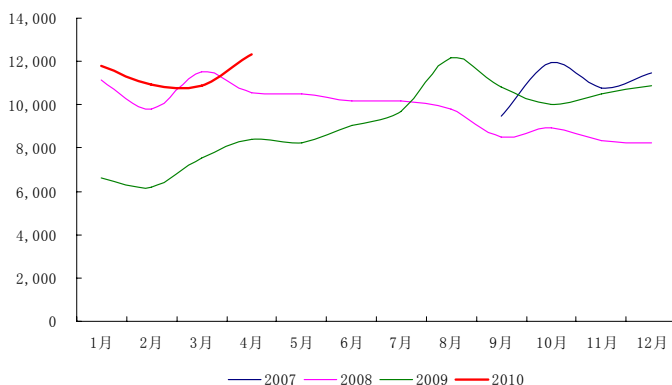


图 30: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 中西部地区

4.1 武汉: 量价齐升

4月, 武汉商品房成交量大幅度跃升, 全市共成交 16,133 套, 同比增长 38%, 环比增长 38%。商品房成交均价方面, 继续大幅度上涨, 达到 6,658 元/平米, 同比上涨 32%, 环比上涨 12.4%。

图 31: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

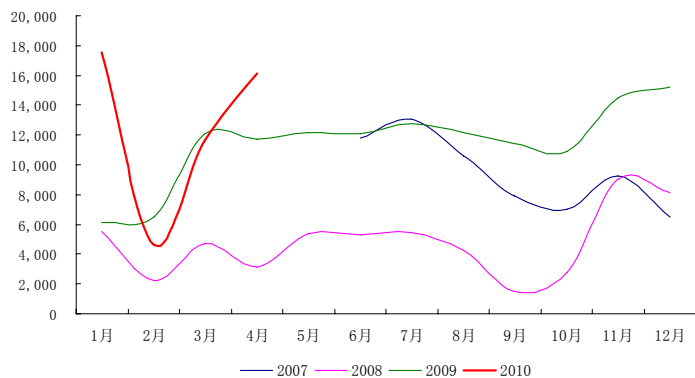
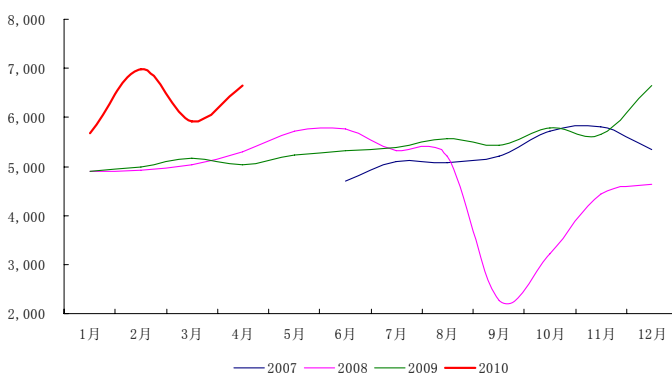


图 32: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 长沙: 量价齐升

4月, 长沙商品住宅成交量为 9,398 套, 同比下降 17%, 环比增长 14%。商品住宅 (期房) 成交均价方面, 继续上涨, 为 4,912 元/平米, 同比上涨 26%, 环比上涨 5.5%。

图 33: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)

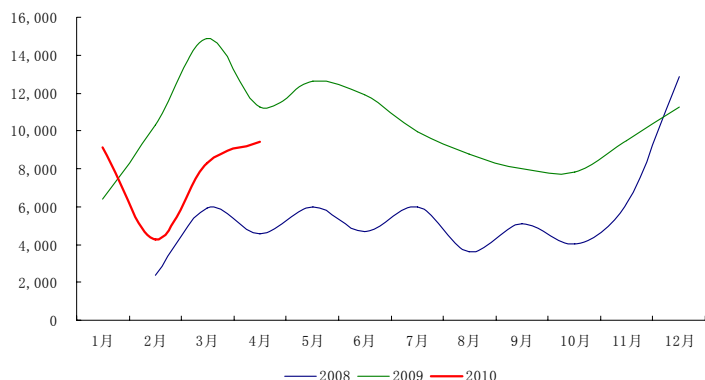
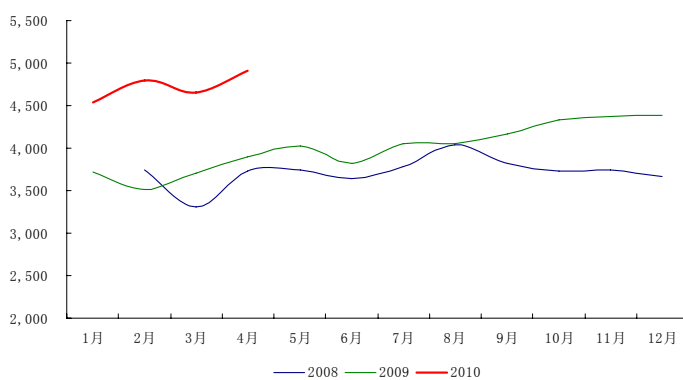


图 34: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 昆明: 量稳价跌

4 月, 昆明商品房共成交 5,444 套, 同比增长 32%, 环比增长 1.8%; 商品房成交均价方面, 为 6,134 元/平米, 同比上涨 17.4%, 环比下跌 3.5%。

图 35: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

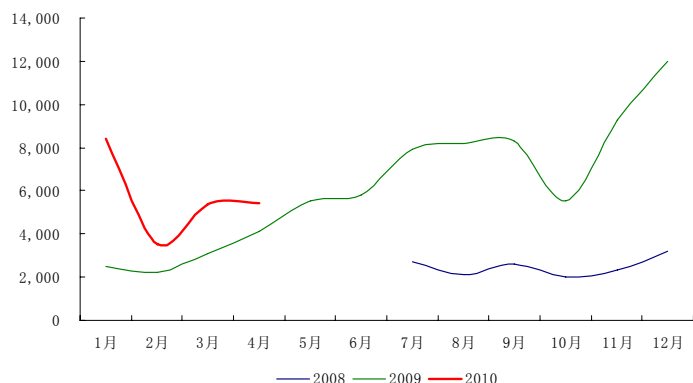
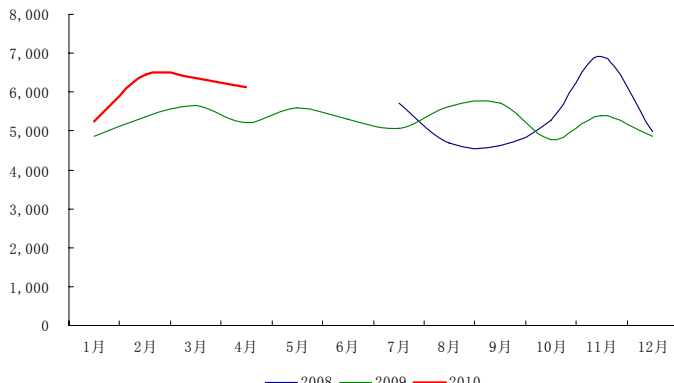


图 36: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

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