

交易萎缩将倒逼房价下行

——2010年5月份房地产行业月报

房地产行业

评级：中性（维持）

跟踪报告

2010年6月8日 星期二

投资要点

- 5月，除广州以外，一线城市成交量环比均出现大幅度下滑。5月，作为房价过快上涨的重灾区，除广州以外，一线城市在“新国十条”的调控之下交易量均出现大幅度下滑，北京、深圳均被“腰斩”。在我们所跟踪的4个一线城市中，北京、上海、深圳成交量环比降幅分别为49%、37%、57%；广州在地方“温柔”的调控细则下成交量环比略有放大。
- 5月，一线城市商品房成交均价涨跌互现，深圳率先出现下跌。在我们所跟踪的4个一线城市中，商品房成交均价表现为涨跌互现，其中广州商品房成交均价环比上涨了9%，上海商品住宅成交均价涨幅超过2.3%，而深圳一手房成交均价环比则下跌了6%。作为国内一、二线城市房地产市场的先行指标，深圳房价的下跌往往领先于其他城市，我们预计，2010年下半年其它城市的房价下跌将逐次跟进。
- 5月，二线城市商品房成交量环比全线下滑，其中杭州、苏州、南京、厦门、宁波环比降幅均超过50%。在我们所跟踪的国内10个二线城市中，5月商品房成交量环比全线出现大幅度下滑，其中杭州、苏州、南京、厦门、宁波环比降幅均超过50%，降幅分别为77%、77%、70%、70%、62%；长沙降幅最小，环比降幅为28%。
- 5月，除昆明、杭州、宁波外，在我们所跟踪的10个二线城市中，商品房成交均价普遍表现为下跌态势。5月，在我们所跟踪的10个国内二线城市中，商品房成交均价涨跌互现，除昆明、杭州、宁波以外，成交均价普成跌势。其中，天津、厦门、苏州、武汉、长沙环比跌幅分别为13%、9%、8%、6%、6%。
- 4月17日，“新国十条”出台，一、二线城市交易量应声而落，在我们跟踪的14个城市中，其中的7个惨遭“腰斩”，但房价相对仍然坚挺。我们认为，尽管目前多数开发商“不差钱”，但严格信贷政策将把销售量限制在较低水平，现金回流的大幅减缓将迫使开发商降价；另外，土地增值税的从严征收也将使得开发商的资金链进一步绷紧；未来，还存在开发贷、按揭贷的政策选择空间。我们认为，下半年，房价下行已势成必然，初步估计下跌空间20-30%，目前仍然维持行业“中性”评级。

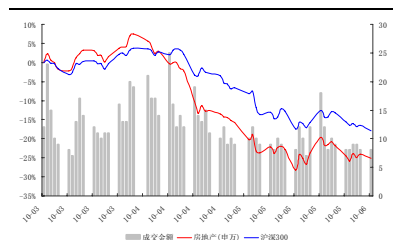
桂长元
021-50586660-8623
gcy@longone.com.cn
房地产行业
执业证书编号：S0630208020059

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
5. 《市场进入真正冰冻期》 2010/5/18

目 录

1.	环渤海地区	1
1.1	北京: 成交大幅下滑	1
1.2	天津: 量价齐跌	1
2.	长三角地区	2
2.1	上海: 量缩价涨	2
2.2	杭州: 量缩价涨	3
2.3	南京: 成交大幅下滑	4
2.4	苏州: 成交大幅下滑	5
2.5	宁波: 量缩价涨	5
3.	泛珠三角地区	6
3.1	广州: 量稳价涨	6
3.2	深圳: 量价齐跌	6
3.3	东莞: 成交大幅下滑	7
3.4	厦门: 成交大幅下滑	7
4.	中西部地区	8
4.1	武汉: 量价齐跌	8
4.2	长沙: 量价齐跌	8
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: 广州新建商品房签约套数 (单位: 套)	6
图 22: 广州新建商品房销售均价 (单位: 元/平米)	6
图 23: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)	6
图 24: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平米)	6
图 25: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)	7
图 26: 深圳二手房成交均价 (单位: 元/平米)	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: 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：成交大幅下滑

5月，北京商品住宅成交出现大幅度下滑，跌至近六年来同期最低水平，全市共签约6,251套，同比下降63%，环比下降49%。其中，期房住宅总签约5,646套，环比下降46%；现房住宅共签约605套，环比下降65%。2010年1-5月，北京商品住宅共签约46,859套，同比降幅29%，若现有政策持续到年底，预计全年同比降幅达到40%左右。

商品房供应方面，截至5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269万套，同比下降29%，环比增长4%。

图 1：北京住宅签约套数（单位：套）

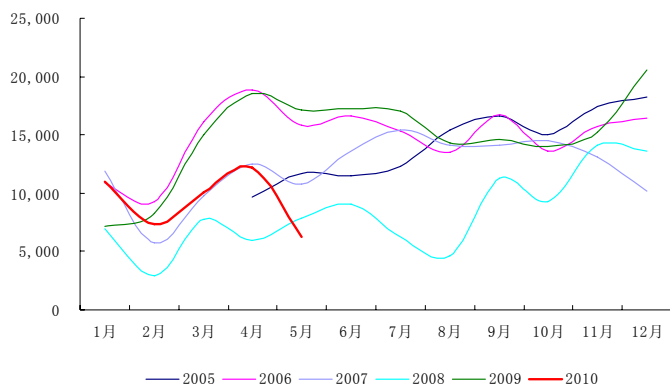
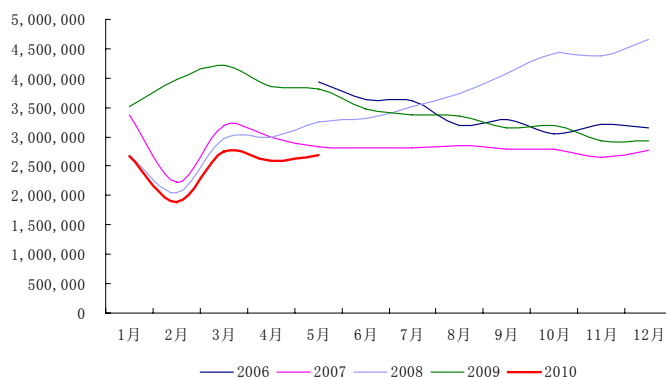


图 2：北京住宅可售套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：量价齐跌

5月，天津新建商品住宅共成交6,087套，同比下降50%，环比下降42%。价格方面，5月新建商品住宅成交均价，出现较大幅度下跌，为8,213元/平方米，同比上涨幅度19%，环比跌幅达到13%。

二手房成交方面，5月共成交4,981套，同比下降33%，环比下降46%；成交均价为6,701元/平米，与上个月基本持平，但同比上涨幅度为22%。

图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)

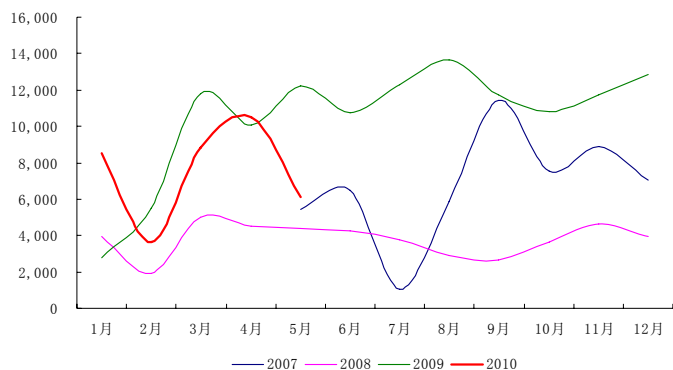
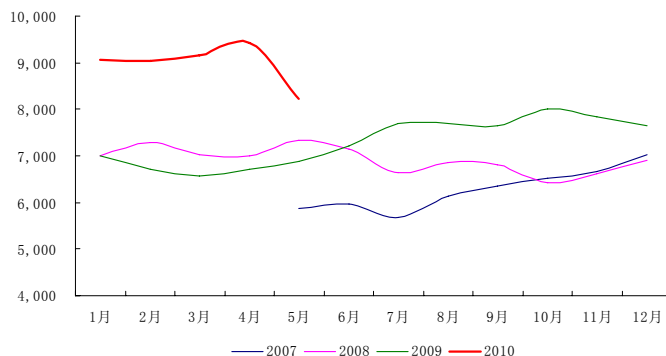


图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平米)



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)

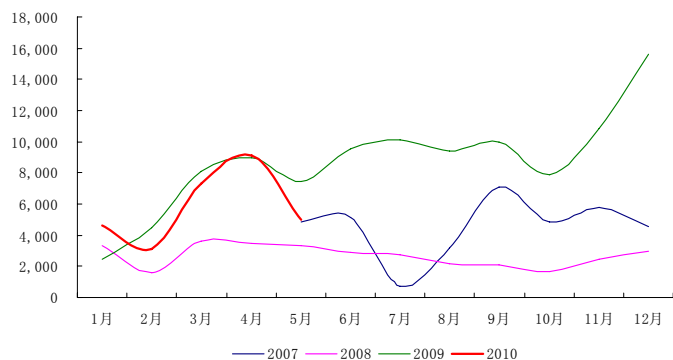
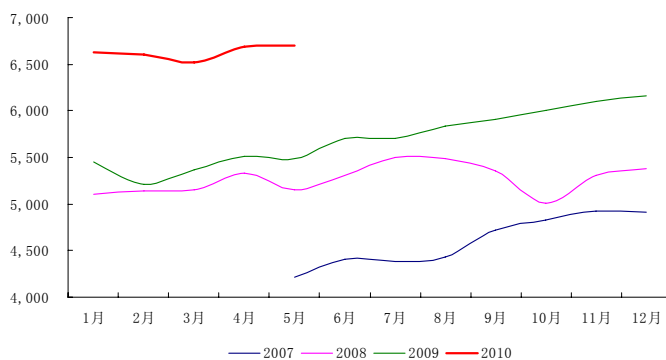


图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2. 长三角地区

2.1 上海: 量缩价涨

5 月, 上海商品房成交量出现较大幅度回调, 已经下降到近三年来同期的最低水平, 全市共销售 11,095 套, 同比下降 59%, 环比下降 37%。其中, 外环以外商品住宅成交套数占比 67.9%, 较上月下降 3.4 个百分点; 内环以内占比 9.0%, 提高了 0.1 个百分点; 内外环之间占比 23.1%, 提高了 3.3 个百分点。若现有政策严格执行到年底, 2010 年上海商品房成交量将接近 2008 年水平, 预计全年同比降幅达到 40% 左右。在此基础上, 如果上海房产税下半年推出, 不管其严格程度是否超预期, 2010 年全年成交量同比降幅将存在进一步恶化的可能性。

成交均价方面, 各环间区域清一色全线上涨, 内环以内、内外环间、外环以外分别达到 44,531 元/平米、21,695 元/平米、10,989 元/平米, 环比涨幅分别为 2.3%、3.5%、3.5%。

商品房供应方面, 5 月, 上海新开盘套数略有下滑, 为 15,571 套, 同比增长 10%,

环比下降 4%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)

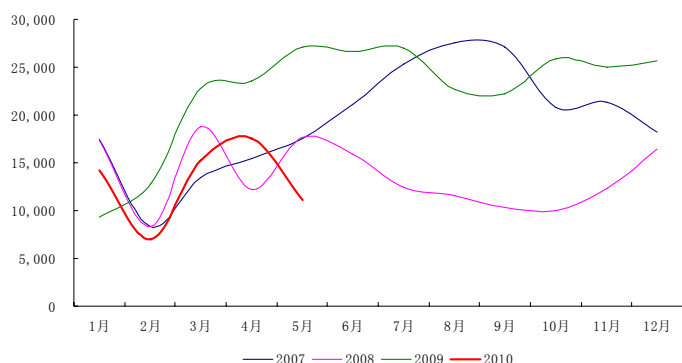
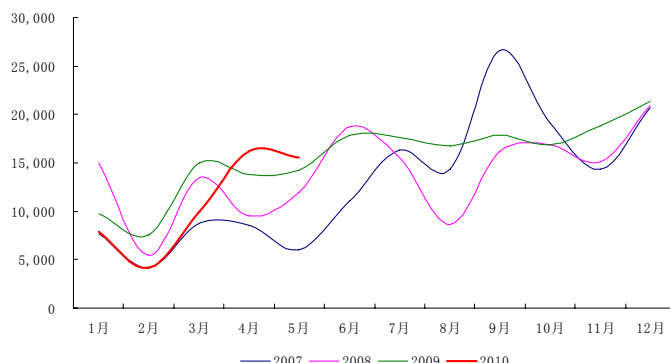


图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



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

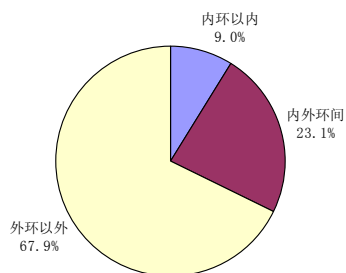
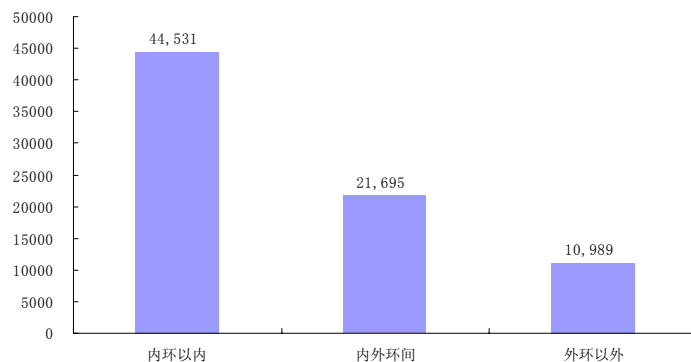


图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.2 杭州: 量缩价涨

5 月, 杭州商品房成交量出现大幅下滑, 以及降至近五年来同期最低水平, 全市共成交 1,980 套, 同比降幅 83%, 环比跌幅 77%。成交均价方面, 继续大幅上涨, 达到 17,887 元/平方米, 同比上涨 44%, 环比上涨 11%。

二手住宅成交方面, 也出现大幅度下滑, 共成交 1,090 套, 同比下降 78%, 环比下降 71%; 成交均价方面, 出现回调, 为 19,658 元/平方米, 同比上涨了 47%, 环比下跌了 7%。

图 11: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)

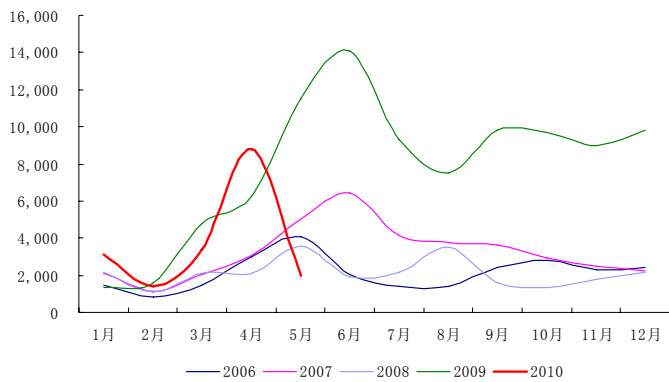
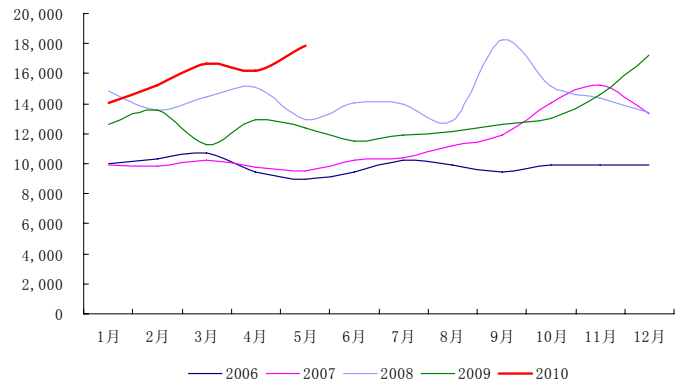


图 12: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)



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)

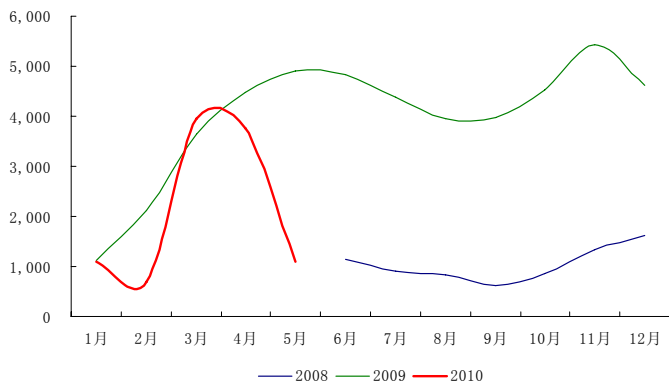
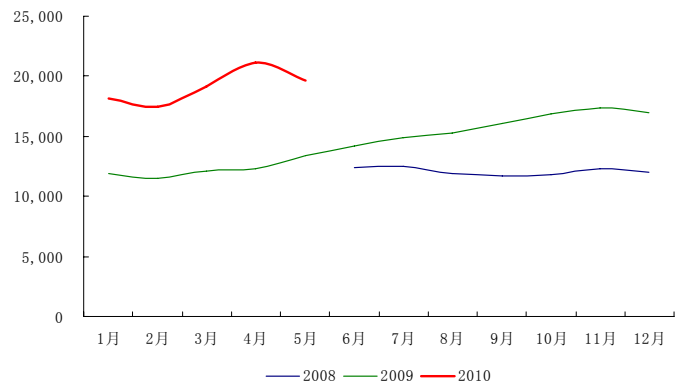


图 14: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.3 南京: 成交大幅下滑

5 月, 南京商品住宅成交量出现大幅下滑, 处近五年来同期最低水平, 全市共成交 1,838 套, 同比下降 76%, 环比下降 70%; 商品住宅成交面积 22.9 万平米, 同比下降 73%, 环比下降 66%。

图 15: 南京住宅成交套数 (单位: 套)

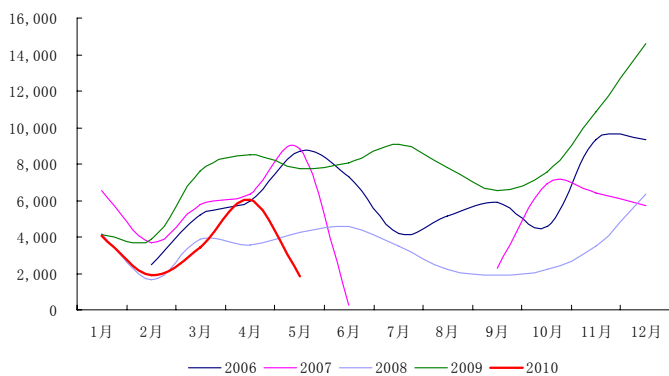
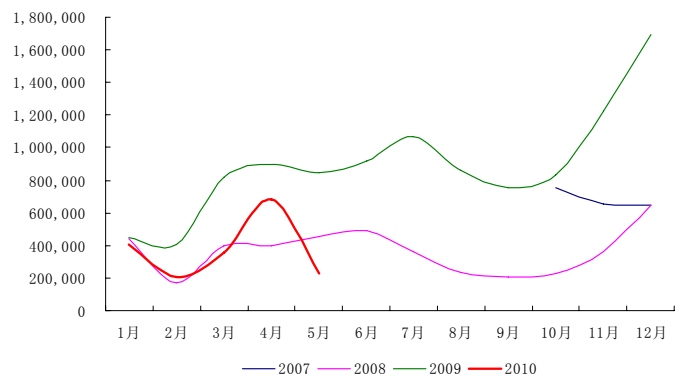


图 16: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.4 苏州：成交大幅下滑

5月，苏州商品住宅成交量大幅下滑，全市共成交1,456套，同比下降83%，环比下降77%。成交均价方面，出现高位回调，为9,431元/平米，同比上涨36%，环比跌幅8%。

图 17：苏州商品住宅成交套数（单位：套）

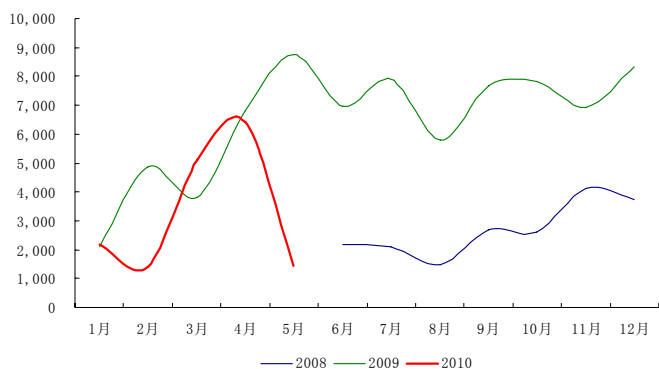


图 18：苏州商品住宅成交均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.5 宁波：量缩价涨

5月，宁波商品房成交大幅回调，全市共成交809套，同比下降89%，环比下降62%；销售均价方面，继续保持强势上涨态势，已经达到15,847元/平米，同比上涨70%，环比上涨14%。

截至5月末，宁波商品房可售套数为188.7万套，环比下降了15%。

图 19：宁波商品房销售套数（单位：套）

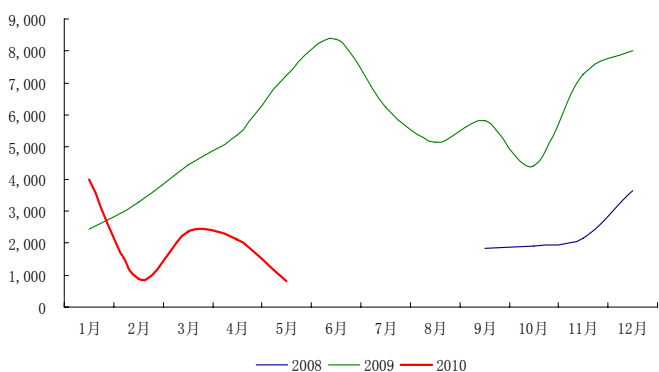
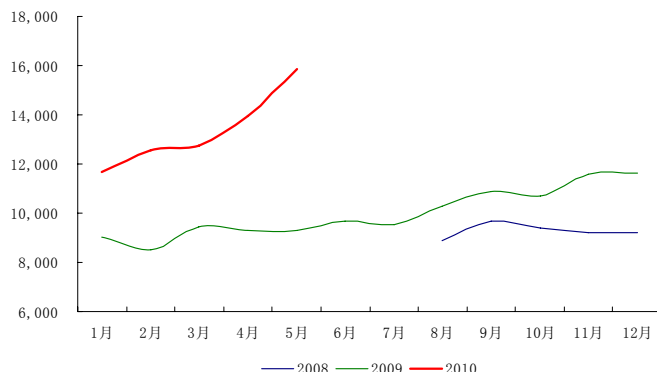


图 20：宁波商品房销售均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

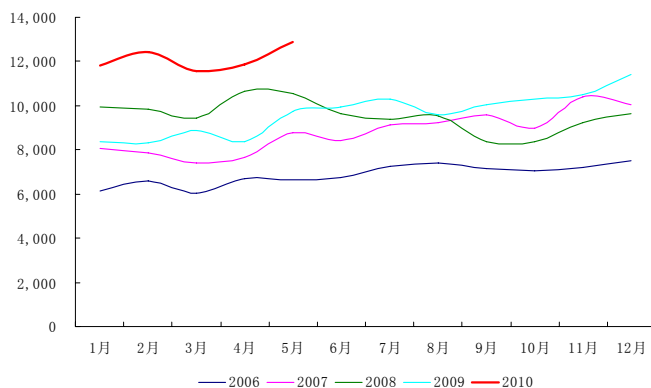
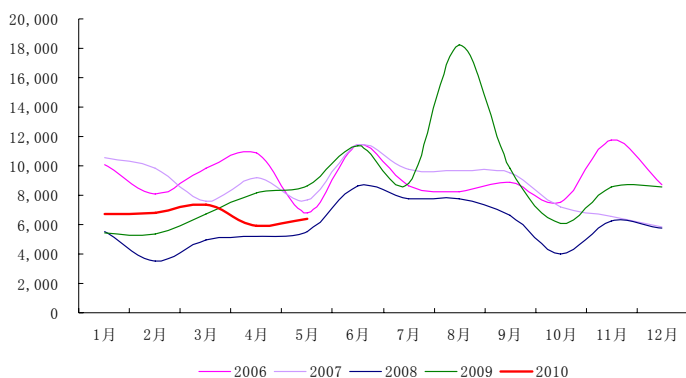
3. 泛珠三角地区

3.1 广州：量稳价涨

5月，广州新建商品房签约套数出现小幅反弹，全市共成交6,411套，同比下降26%，环比增长9%。成交均价方面，继续大幅上涨，已达到12,886元/平方米，同比涨幅33%，环比上涨9%。

图 21：广州新建商品房签约套数（单位：套）

图 22：广州新建商品房销售均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

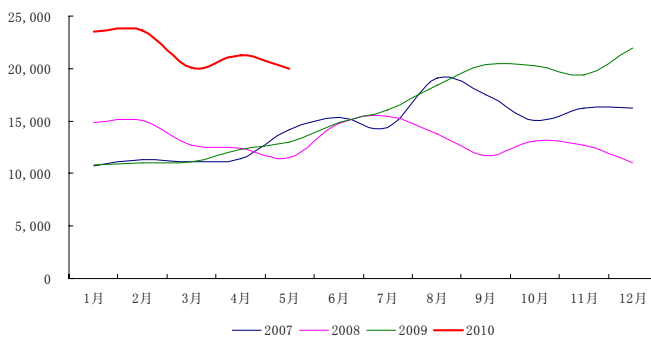
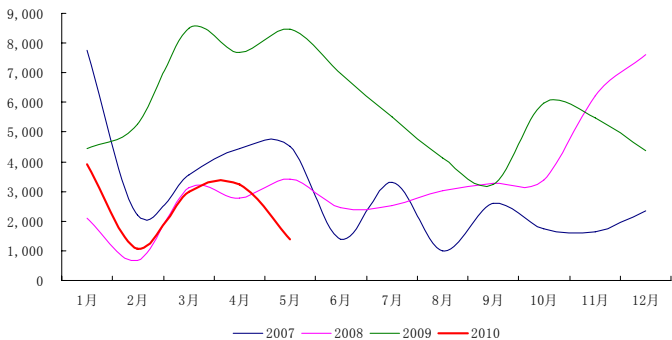
3.2 深圳：量价齐跌

5月，深圳一手房成交出现大幅下滑，全市共成交1,386套，处近四年来同期最低水平，同比下降84%，环比下降57%。成交均价方面，开始出现下跌，为19,981元/平方米，同比涨幅54%，环比下跌6%。作为国内一、二线城市房地产市场的先行指标，深圳房价的下跌往往领先于其他城市，我们预计，2010年下半年其它城市的房价下跌将逐次跟进。

二手房方面，5月深圳成交12,264套，同比增长5%，环比下降17%；成交均价为5,856元/平方米，同比上涨1%，环比上涨6%。

图 23：深圳一手房成交套数（单位：套）

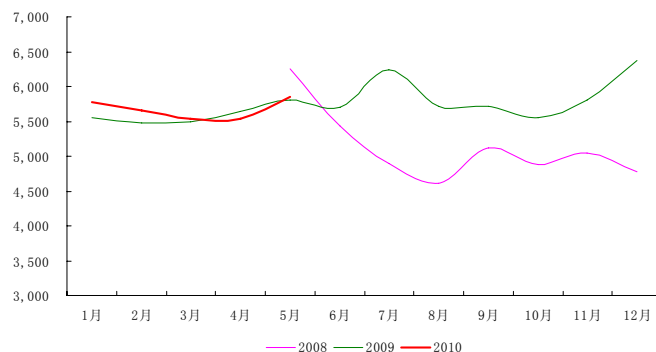
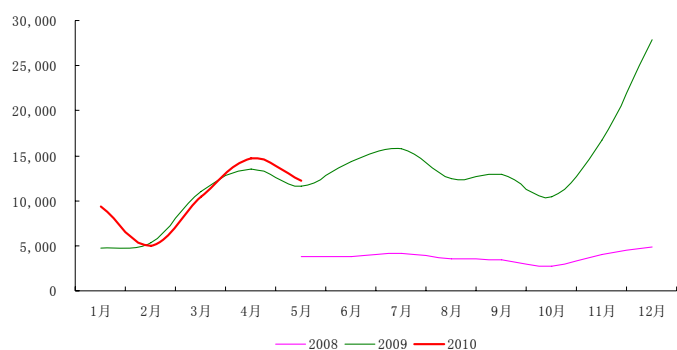
图 24：深圳一手房成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

图 25: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)

图 26: 深圳二手房成交均价 (单位: 元/平米)



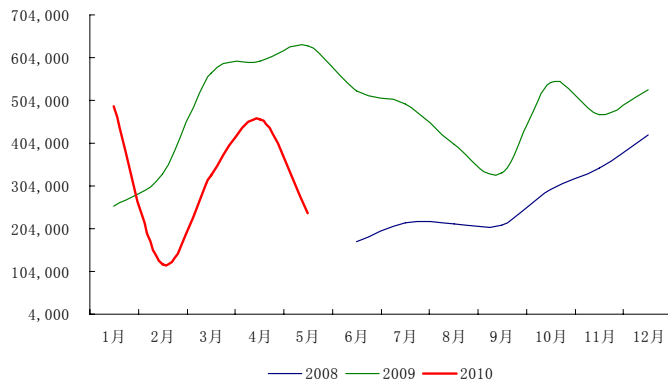
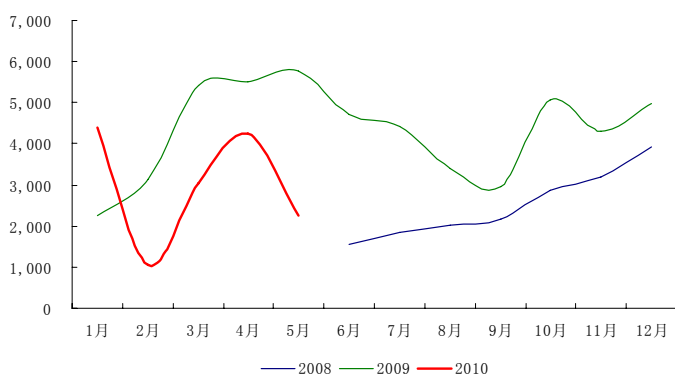
数据来源: WIND、东海证券研究所

3.3 东莞: 成交大幅下滑

5 月, 东莞商品住宅成交出现大幅度下滑, 全市共成交 2,264 套, 同比下降 61%, 环比下滑 47%; 商品住宅成交面积 24.0 万平米, 同比下降 62%, 环比下滑 48%。

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 厦门: 成交大幅下滑

5 月, 厦门商品住宅成交量大幅下挫, 已接近 2008 年同期水平, 全市共成交 939 套, 同比下滑 77%, 环比下降 70%; 商品住宅成交均价方面, 冲高回落, 为 11,230 元/平米, 同比上涨 36%, 环比下跌 9%。

图 29: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)

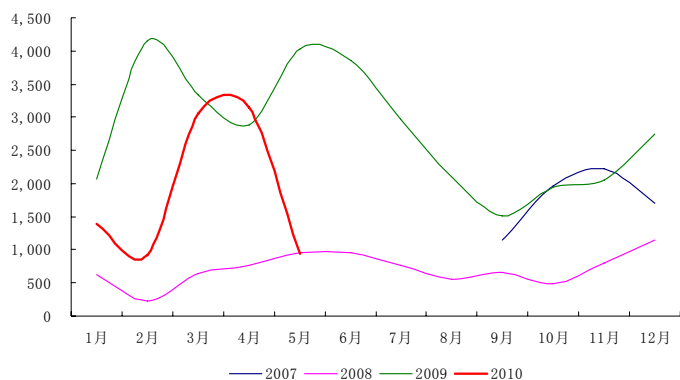
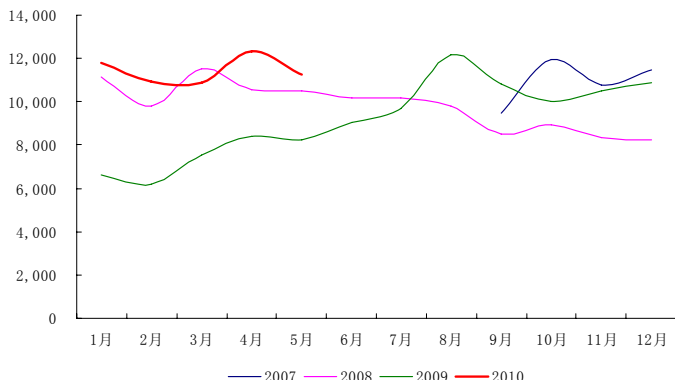


图 30: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 中西部地区

4.1 武汉: 量价齐跌

5月, 武汉商品房成交量冲高回落, 全市共成交 10,952 套, 同比下降 10%, 环比下降 32%; 商品房成交均价方面, 出现小幅回调, 为 6,278 元/平米, 同比上涨 20%, 环比下跌 6%。

图 31: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

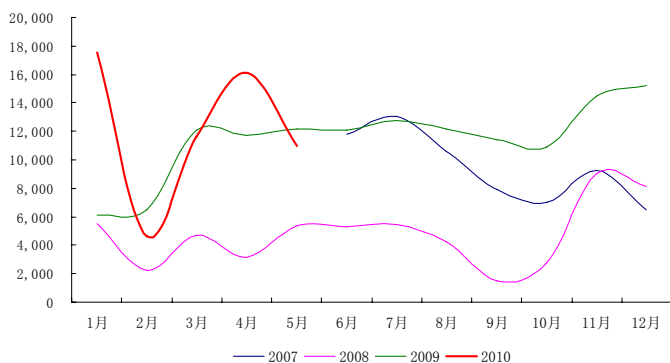
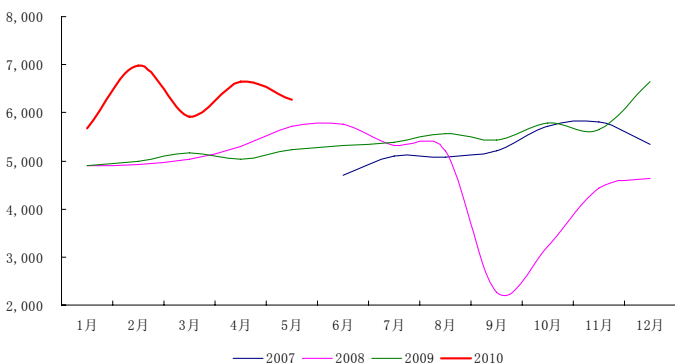


图 32: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 长沙: 量价齐跌

5月, 长沙商品住宅成交量也同样出现下滑, 为 6,741 套, 同比下降 47%, 环比下降 28%; 商品住宅 (期房) 成交均价方面, 出现高位回落, 为 4,603 元/平米, 同比上涨 15%, 环比下跌 6%。

图 33: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)

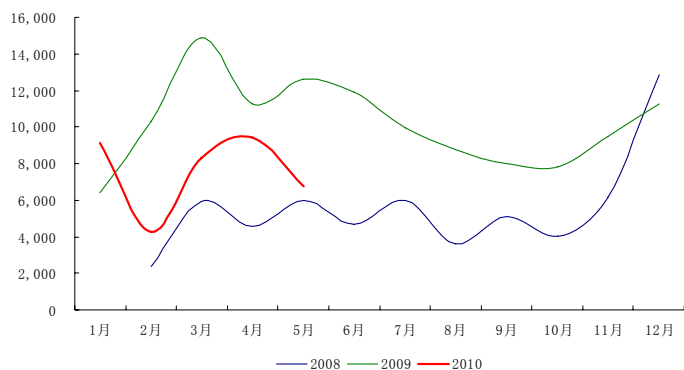
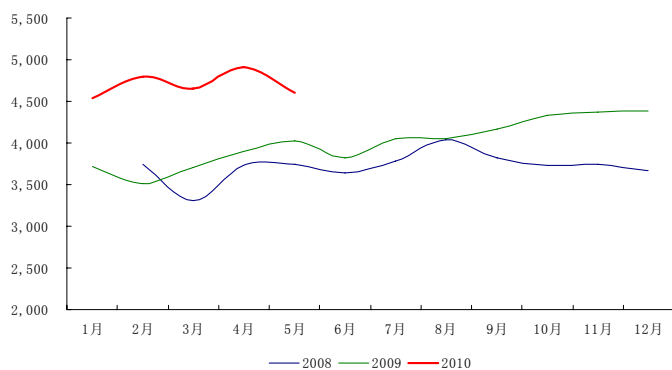


图 34: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 昆明: 量缩价涨

5 月, 昆明商品房共成交 3,454 套, 同比下降 38%, 环比下降 37%; 商品房成交均价方面, 则出现逆市上涨, 达到 6,778 元/平米, 同比上涨 21%, 环比上涨 11%。

图 35: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

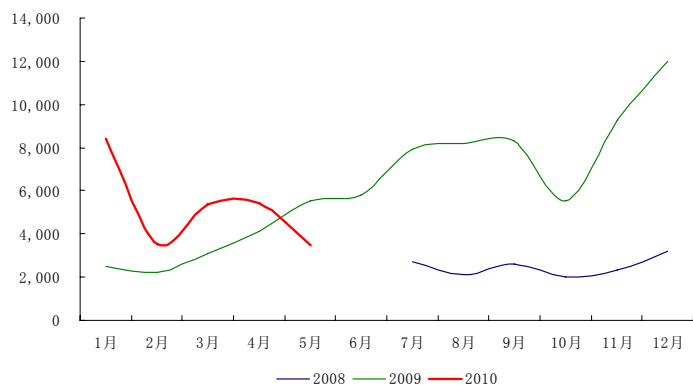
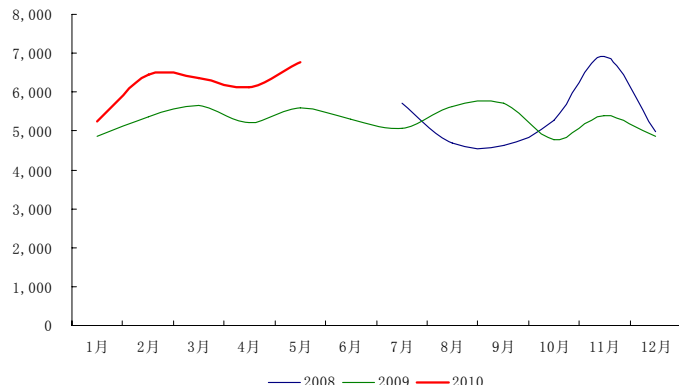


图 36: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)



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