

房价调整拉开序幕，地产反弹吹响号角

——京、沪、深典型楼盘房价变化定期报告（2010.6.9）


东方证券
ORIENT SECURITIES

反弹的前提是什么？

- 在前期报告中，我们明确提出建议关注两类地产股行情——趋势性反转行情和趋势性反弹行情。
- 趋势性反转行情的前提是政策底（政策开始放松）和市场底（成交量复苏，房价企稳回升）的出现。显然，目前尚不具备反转的条件。
- 趋势性反弹行情的前提是政策不再强化，成交量筑底、房价开始回落、估值处于低位。

目前已经具备反弹的条件！

- **房价回落拉开序幕。**近期，深圳、上海、北京三地均出现明显降价的楼盘。我们收集的三地共 12 个典型降价楼盘，降价幅度集中在 10%—20%，平均降幅约 15%。此次降价楼盘多数来自万科、保利、绿地、复地等品牌开发商，而品牌开发商重周转的经营模式以及其示范效应，将引领房价真正回落。
- **政策强化的风险降低，成交量有望回升。**房价的回落，意味着两个利好：1、政策调控的目的已经见效，则短期出台强化政策的可能性变小，政策的短期压力释放；2、房价的回落将有利于成交量的提升。

目前房地产市场所处的环境是“成交量处于低位”（目前主要城市成交量处于 08 年来的低位）、“供应量上升不明显”（预计比较集中的供应量出现在 8 月份左右）、“入市楼盘开始降价销售”。成交量处于低位，意味着经过一个多月的时间，政策向成交量的传导已经比较充分，成交量处于筑底阶段；供应量上升不明显，意味着购房者可选择的余地并不多，而价格出现明显下降后，势必会提升购房者的购买意愿，并最终提升成交量。

事实上，从我们收集的沪深京三地 12 个典型降价楼盘销售情况来看，降价后楼盘的去化速度得到明显的提升，其去化率集中在 70%—100%，平均去化率达到 78%。

- 目前政策、成交量、房价三者走势及地产低估值符合反弹行情的前提条件。

建议关注三类股：

- 我们建议重点关注三类股：1、业绩确定性高（2010 年一季度预收款占 09 年收入比例高）、估值低的区域地产股，如冠城大通、苏宁环球；2、在二三线城市布局、具有独特模式的地产股，如中南建设；3、全国性地产龙头，如招商地产、金地集团、保利地产、万科。

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读报告最后一页的免责声明。

杨国华

房地产行业高级分析师

8621-63325888 × 6078

yangguohua@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860210030001

胡栋梁

房地产行业高级分析师

8621-63325888 × 5099

hudongliang@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860210030006

行业评级

看好 中性 看淡（维持）

国家/地区

中国/A 股

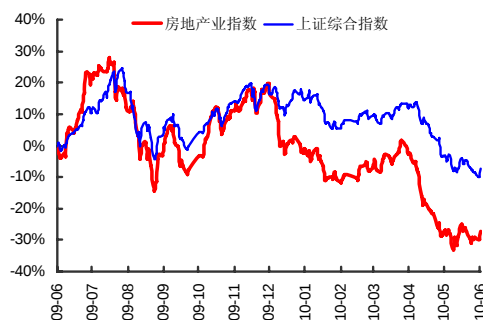
行业

房地产

报告日期

2010 年 6 月 9 日

行业表现



资料来源：WIND

重点公司盈利预测及投资评级

	10EPS (E)	11 EPS (E)	12EPS (E)	股价	评级
万科	0.58	0.78	1.05	7.30	增持
保利地产	1.07	1.37	1.72	11.30	买入
金地集团	0.52	0.63	0.83	6.99	买入
招商地产	1.30	1.70	2.23	15.95	买入
华侨城 A	0.82	1.14	1.51	13.18	买入
苏宁环球	0.74	1.09	1.55	9.65	买入
冠城大通	1.10	1.54	1.91	8.70	买入
中南建设	0.83*	1.12*	1.79*	8.96	买入

注：*标注为除权后数据

资料来源：东方证券研究所预测

相关研究报告

《收紧资金链，加速房价调整步伐》——2010-6-3

《房产税和房价将决定短期地产股走势》——2010-6-2

《行业机会尚待政策效果传导至房价》——2010-5-19

目 录

典型降价楼盘销售情况.....	4
北京典型楼盘销售均价（部分价格为预计价格）	5
上海典型楼盘销售均价（部分价格为预计价格）	7
深圳典型楼盘销售均价（部分价格为预计价格）	9

图表目录

图 1：“远洋一方”均价（东五至六环，元/平米）	5
图 2：“新天际 SPACE+”均价（东五至六环，元/平米）	5
图 3：“首开智慧社”均价（北五至六环，元/平米）	5
图 4：“金隅万科城”均价（北六环外，元/平米）	5
图 5：“鸿坤理想城”均价（南四至五环，元/平米）	5
图 6：“金色·漫香林”均价（东南五至六环，元/平米）	5
图 7：“太阳公元”均价（东北三至四环，元/平米）	6
图 8：“京贸国际城”均价（东五至六环，元/平米）	6
图 9：“京州世家”均价（东南五至六环，元/平米）	6
图 10：“远洋沁山水”均价（西四至五环，元/平米）	6
图 11：“中弘北京像素”均价（东五至六环，元/平米）	6
图 12：“万年花城濠景”均价（西南三至四环，元/平米）	6
图 13：“金地湾流域(宽邸)”均价（浦东新区，元/平米）	7
图 14：“铂庭”均价（浦东新区，元/平米）	7
图 15：“保利湖畔阳光苑”均价（嘉定区，元/平米）	7
图 16：“盘古天地”均价（嘉定区，元/平米）	7
图 17：“新城西尚海”均价（嘉定区，元/平米）	7
图 18：“恒盛鼎城(华公馆)”均价（普陀区，元/平米）	7
图 19：“建邦 16 区”均价（虹口区，元/平米）	8
图 20：“绿地公园壹品”均价（宝山，元/平米）	8
图 21：“东方帕堤欧”均价（宝山，元/平米）	8
图 22：“保利叶上海”均价（宝山，元/平米）	8
图 23：“招商雍华府”均价（闵行区，元/平米）	8
图 24：“合生城邦”均价（宝山，元/平米）	8
图 25：“珑园”均价（福田区，元/平米）	9
图 26：“佳兆业金翠园”均价（罗湖区，元/平米）	9
图 27：“君汇新天”均价（南山区，元/平米）	9
图 28：“花园城五期”均价（南山区，元/平米）	9
图 29：“首地容御”均价（南山区，元/平米）	9
图 30：“佳兆业上品雅园”均价（龙岗区，元/平米）	9
图 31：“万科里程”均价（龙岗区，元/平米）	10
图 32：“佳兆业大观邸”均价（龙岗区，元/平米）	10
图 33：“万科清林径”均价（龙岗区，元/平米）	10
图 34：“潜龙曼海宁”均价（宝安区，元/平米）	10
图 35：“莱蒙水榭春天”均价（宝安区，元/平米）	10
图 36：“金地上塘道花园”均价（宝安区，元/平米）	10
表 1：沪深京三地典型降价楼盘情况	4

典型降价楼盘销售情况

表 1：沪深京三地典型降价楼盘销售情况

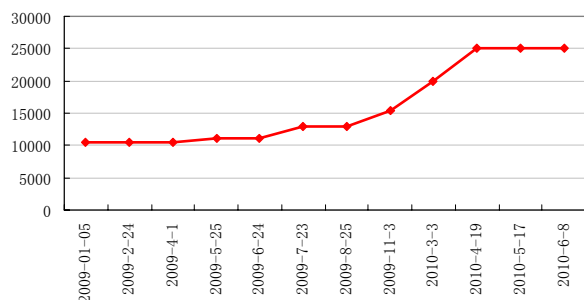
北 京	项目	位置	开盘日期	开盘均价	预期价格或在售价 格	价格优惠 幅度	推出 套数	当天销售 套数	当天消 化率
1	首开东都 汇	东五环 至六环	2010-6-4	均价 19800 元/平，成交价 18000 元/平	预期 21000 元/平	14%	316	206	65%
2	新里西斯 莱公馆	南五环 至六环	2010-4-28	开盘均价 18500 元/平	预期 21000 元/平	12%	800	606	76%
深 圳	项目	位置	开盘日期	开盘均价	预期价格或在售价 格	价格优惠 幅度	推出 套数	当天销售 套数	当天消 化率
3	侨城馨苑	南山区	2010-5-16	均价 2.5-2.6 万元/平，起价 1.8 万多元/平	预期 30000 元/平米	17%	488	195	40%
4	万科清林 径	龙岗区	2010-6-4	均价 10000 元/平	09 年底售价 11000 元/平	n.a.	268	268	100%
5	万科里城	龙岗区	2010-6-5	均价 20500 元/平	预期 22000 元/平米	7%	102	82	80%
6	十二橡树 庄园	龙岗区	2010-6-6	推出特价房 16000 元/平起	在售 18000-24000 元/平	11%	12	n.a.	n.a.
7	佳兆业金 翠园	罗湖区	2010-5-29	推出特价房 19500-24000 元/ 平	在售 23000-28000 元/平	15%	30	22	73%
8	佳兆业上 品雅园	龙岗区	2010-5-29	推出特价房 12000 元/平	在售 15000 元/平米	20%	60	60	100%
9	佳兆业大 观邸	龙岗区	2010-5-29	推出特价房 7200 元/平	在售 8500-10500 元 /平米	20%	60	52	87%
上 海	项目	位置	开盘日期	开盘均价	预期价格或在售价 格	价格优惠 幅度	推出 套数	当天销售 套数	当天消 化率
10	复地北桥 城	闵行区	2010-5-17	均价 13000 元/平	预期 16000 元/平	19%	226	226	100%
11	保利叶上 海	宝山区	2010-5-30	17000 元/平，考虑赠送面积 后 11900 元/平	n.a.	24%	216	131	61%
12	绿地蔷薇 九里	松江区		特价房 13000 元/平	预期 16000 元/平	19%	n.a.	n.a.	n.a.

数据来源：东方证券研究所整理

注：1-2，7-11 共 7 个项目的销售率统计的截至日期为 2010-6-9 日

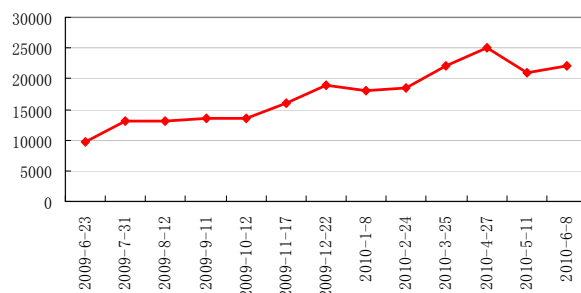
北京典型楼盘销售均价（部分价格为预计价格）

图 1：“远洋一方”均价（东五至六环，元/平米）



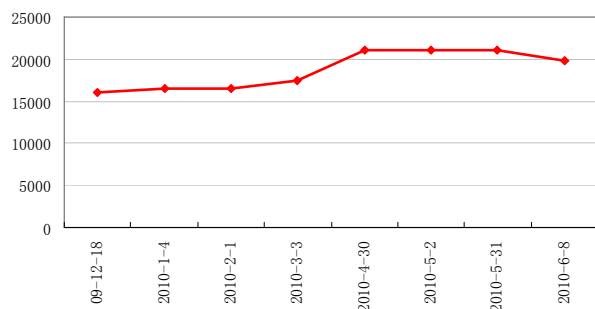
资料来源：搜房网

图 2：“新天际 SPACE+”均价（东五至六环，元/平米）



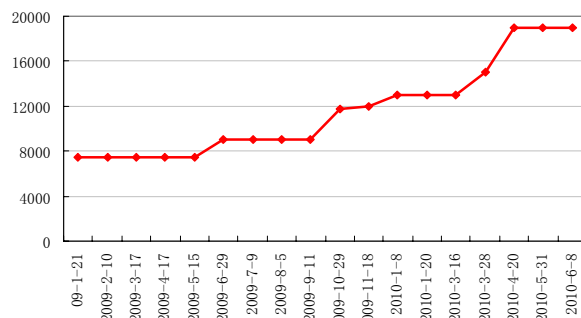
资料来源：搜房网

图 3：“首开智慧社”均价（北五至六环，元/平米）



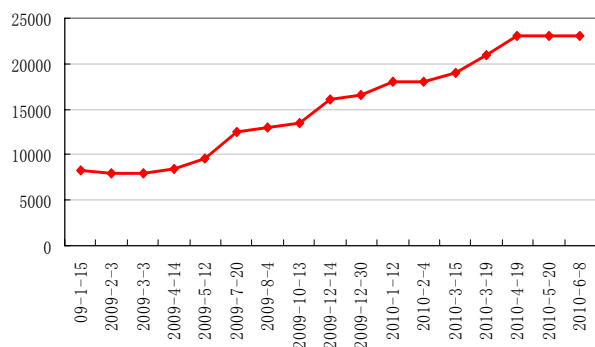
资料来源：搜房网

图 4：“金隅万科城”均价（北六环外，元/平米）



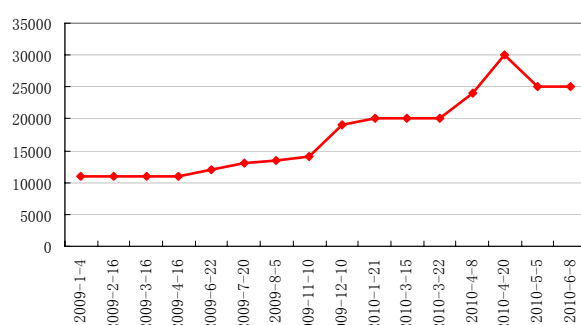
资料来源：搜房网

图 5：“鸿坤理想城”均价（南四至五环，元/平米）

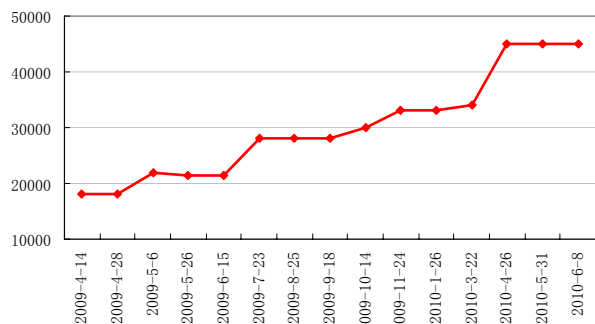


资料来源：搜房网

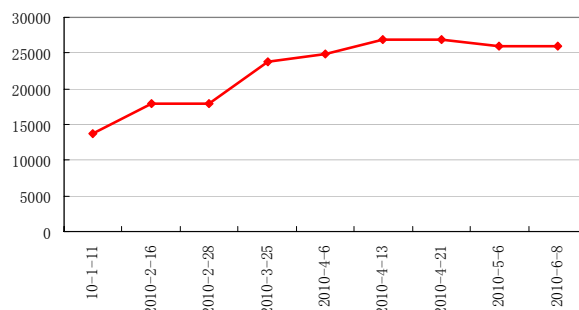
图 6：“金色·漫香林”均价（东南五至六环，元/平米）



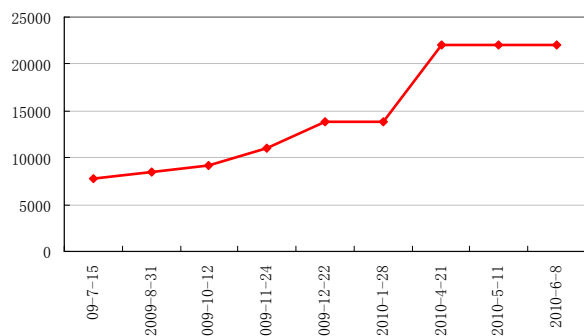
资料来源：搜房网

图 7：“太阳公元”均价（东北三至四环，元/平米）


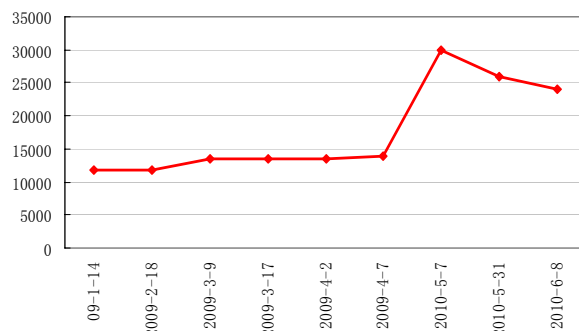
资料来源：搜房网

图 8：“京贸国际城”均价（东五至六环，元/平米）


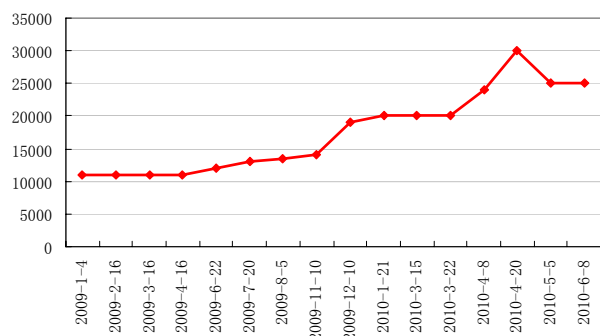
资料来源：搜房网

图 9：“京州世家”均价（东南五至六环，元/平米）


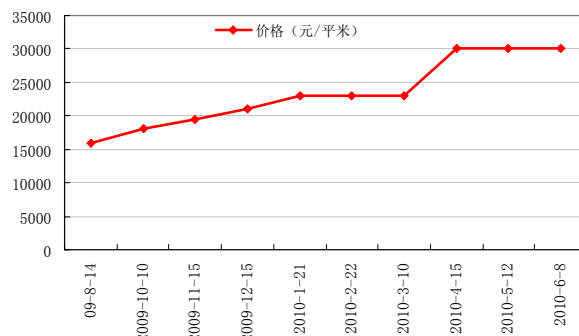
资料来源：搜房网

图 10：“远洋沁山水”均价（西四至五环，元/平米）


资料来源：搜房网

图 11：“中弘北京像素”均价（东五至六环，元/平米）


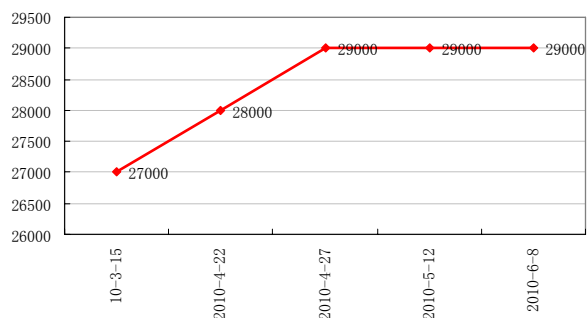
资料来源：搜房网

图 12：“万年花城濠景”均价（西南三至四环，元/平米）


资料来源：搜房网

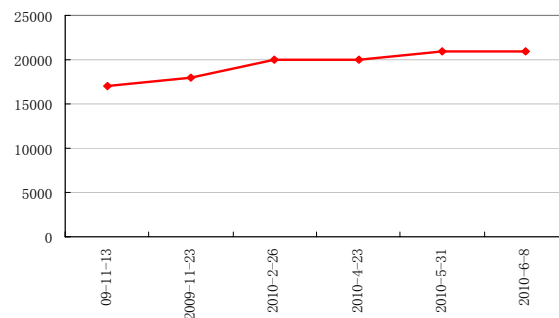
上海典型楼盘销售均价（部分价格为预计价格）

图 13：“金地湾流域(宽邸)”均价（浦东新区，元/平米）



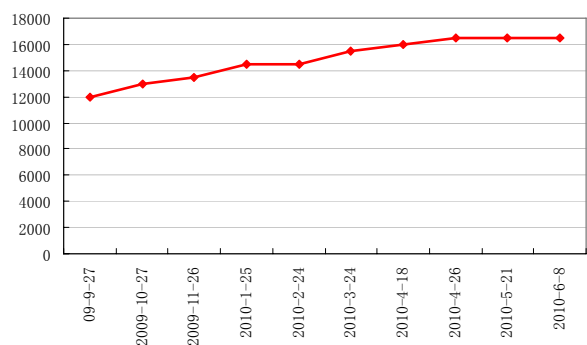
资料来源：搜房网

图 14：“铂庭”均价（浦东新区，元/平米）



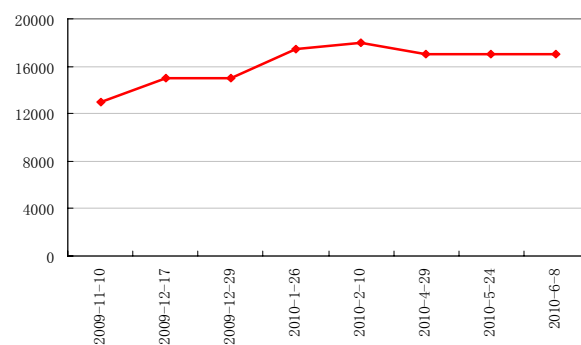
资料来源：搜房网

图 15：“保利湖畔阳光苑”均价（嘉定区，元/平米）



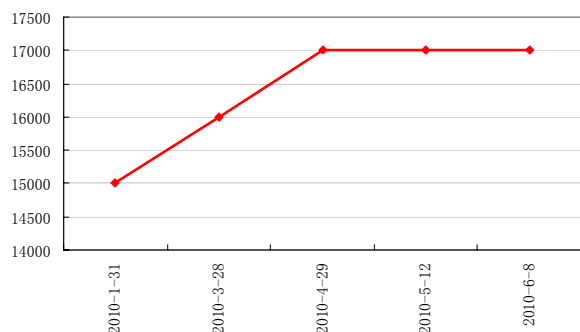
资料来源：搜房网

图 16：“盘古天地”均价（嘉定区，元/平米）



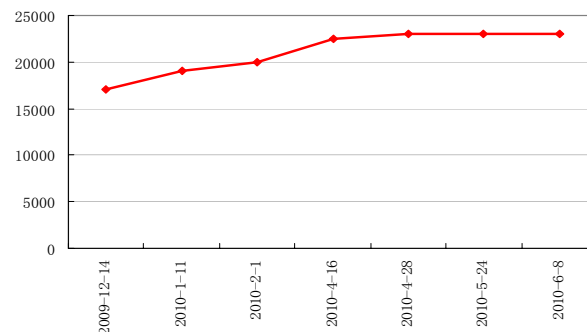
资料来源：搜房网

图 17：“新城西尚海”均价（嘉定区，元/平米）

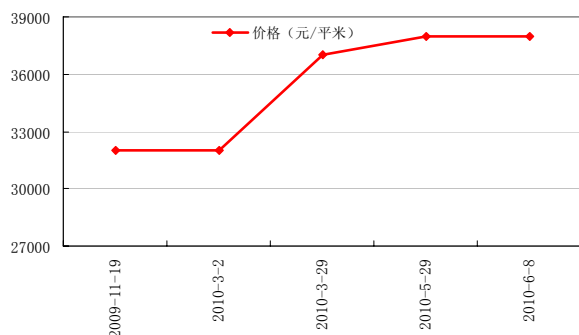


资料来源：搜房网

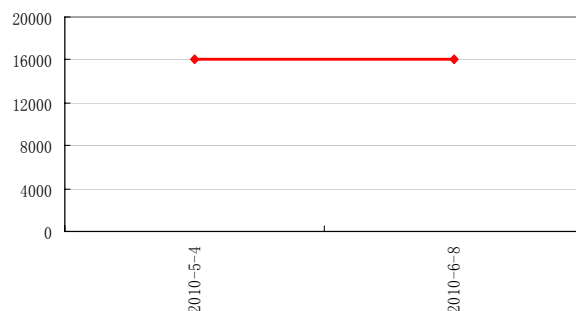
图 18：“恒盛鼎城(华公馆)”均价（普陀区，元/平米）



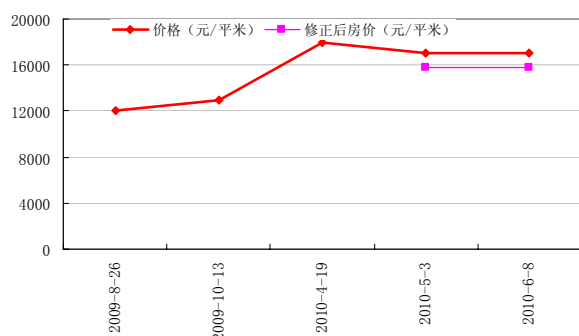
资料来源：搜房网

图 19：“建邦 16 区” 均价（虹口区，元/平米）


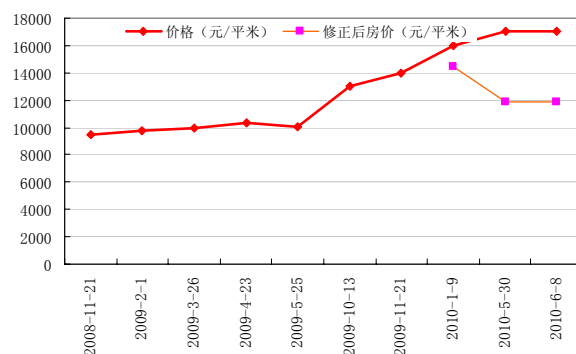
资料来源：搜房网

图 20：“绿地公园壹品” 均价（宝山，元/平米）


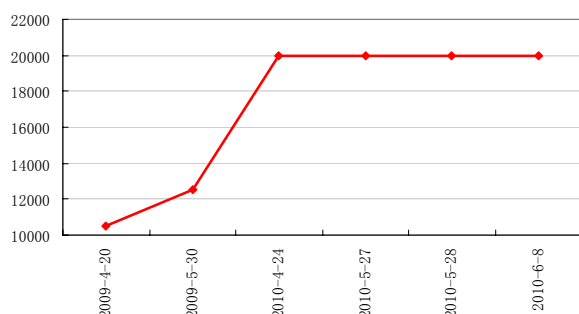
资料来源：搜房网

图 21：“东方帕堤欧” 均价（宝山，元/平米）


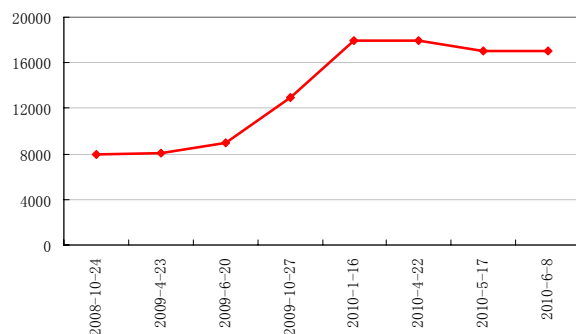
资料来源：搜房网

图 22：“保利叶上海” 均价（宝山，元/平米）


资料来源：搜房网

图 23：“招商雍华府” 均价（闵行区，元/平米）


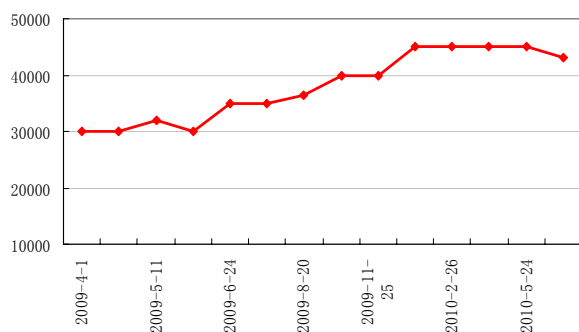
资料来源：搜房网

图 24：“合生城邦” 均价（宝山，元/平米）


资料来源：搜房网

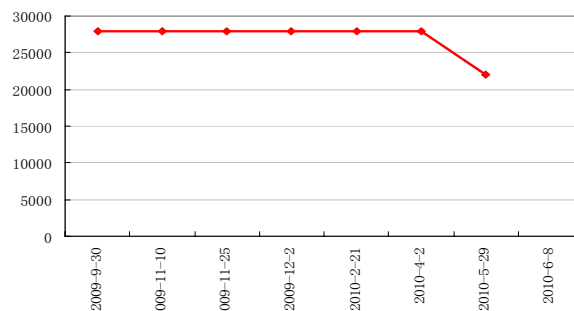
深圳典型楼盘销售均价（部分价格为预计价格）

图 25：“珑园”均价（福田区，元/平米）



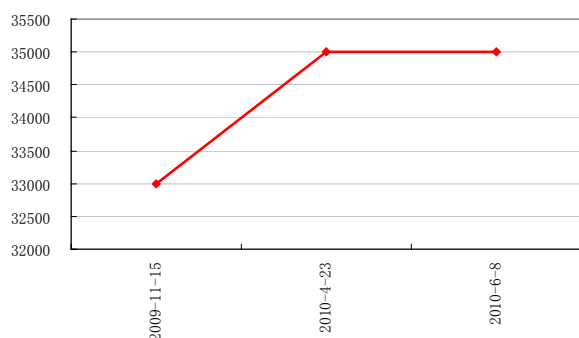
资料来源：搜房网

图 26：“佳兆业金翠园”均价（罗湖区，元/平米）



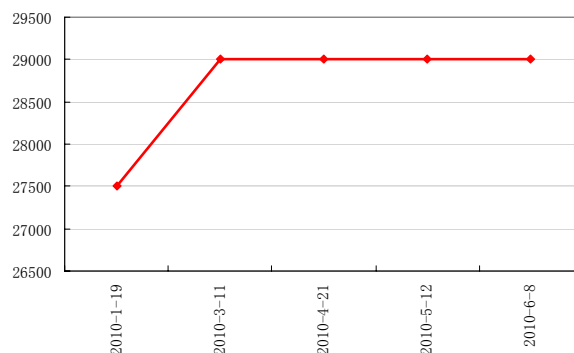
资料来源：搜房网

图 27：“君汇新天”均价（南山区，元/平米）



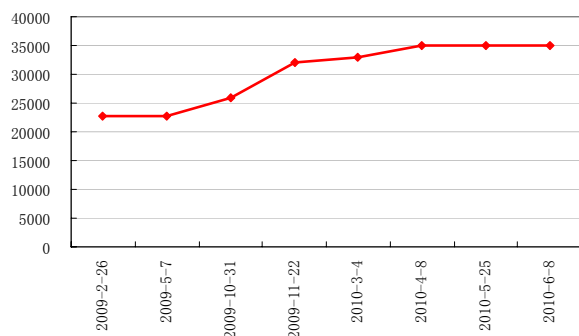
资料来源：搜房网

图 28：“花园城五期”均价（南山区，元/平米）



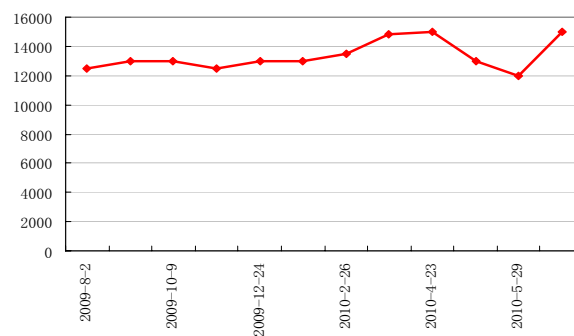
资料来源：搜房网

图 29：“首地容御”均价（南山区，元/平米）

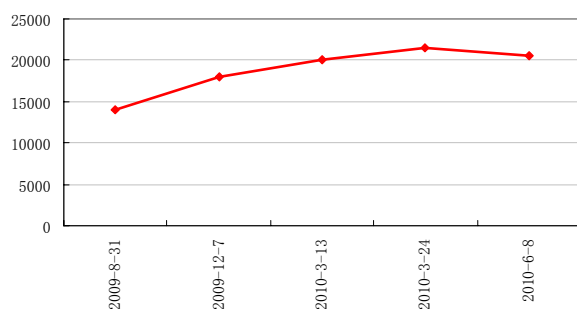


资料来源：搜房网

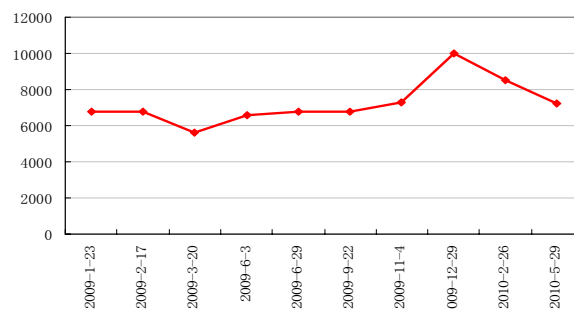
图 30：“佳兆业上品雅园”均价（龙岗区，元/平米）



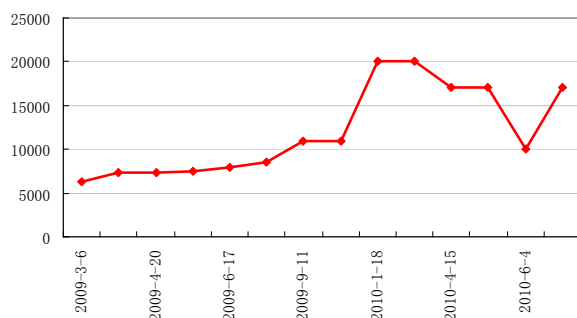
资料来源：搜房网

图 31：“万科里程”均价（龙岗区，元/平米）


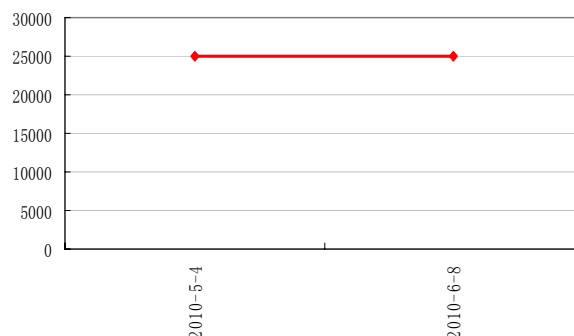
资料来源：搜房网

图 32：“佳兆业大观邸”均价（龙岗区，元/平米）


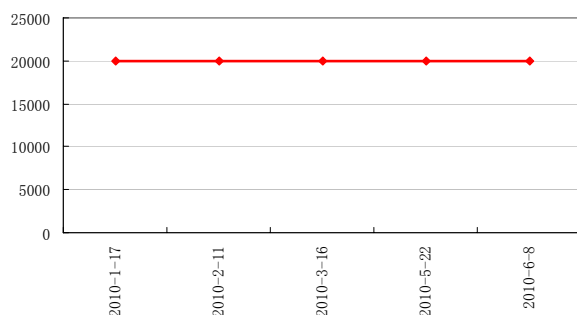
资料来源：搜房网

图 33：“万科清林径”均价（龙岗区，元/平米）


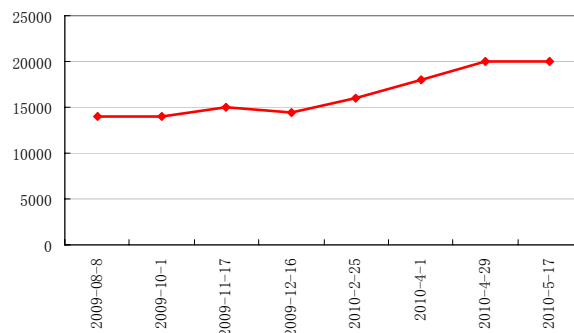
资料来源：搜房网

图 34：“潜龙曼海宁”均价（宝安区，元/平米）


资料来源：搜房网

图 35：“莱蒙水榭春天”均价（宝安区，元/平米）


资料来源：搜房网

图 36：“金地上塘道花园”均价（宝安区，元/平米）


资料来源：搜房网

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：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；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

免责声明

本报告由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本研究报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本研究报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的报告之外，绝大多数研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。

那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为东方证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

联系人：王骏飞

电话：021-63325888*1131

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

Email：wangjunfei@orientsec.com.cn