



26 July 2010 | 16 pages

“政策底”到来，上调行业评级至“买入”

— 房地产行业 2010 年 7 月第 4 周周报

戴方 执业证书编号: S1230209050111
86-21-64718888-1219
daifang@stocke.com.cn

本报告导读:

我们认为，“政策底”的到来、中报行情以及估值修正，将是本轮地产反弹的“三大基本力量”。

投资要点:

■ 区域房地产成交行情概述

► **长三角区域:** 上周上海商品房成交在区域内重点跟踪城市中独领风骚，成交套数和成交面积分别为 3778 套和 32.29 万平方米，环比分别上升了 28.07% 和 24.57%。同期，其他重点跟踪城市商品房成交则出现了不同程度的环比下挫，降幅分别为 43.24%（南京）、23.56%（杭州）、27.70%（苏州）和 23.42%（宁波）。

► **珠三角区域:** 上周深圳与东莞在商品房成交上走势相反，其中深圳一手房成交小幅下跌，成交面积为 3.15 万平方米，环比下跌 4.61%；同期东莞商品房销售面积为 4.28 万平方米，环比上升了 6.10%。

► **环渤海区域:** 上周北京期房网签签约面积再次震荡，成交套数和成交面积分别为 1167 套和 14 万平方米，环比分别下降了 38.80% 和 16.42%；同期，天津商品房成交面积为 15.41 万平方米，环比微幅下挫 1.70%。

► **其他区域:** 从成交面积角度看，上周区域内商品房成交环比上升城市有 4 个而下降的城市为 2 个。其中，重庆、成都、武汉和厦门的成交面积分别为 32.24 万平方米、8.40 万平方米、19.24 万平方米和 2.06 万平方米，环比分别上升了 6.19%、43.22%、13.64% 和 148.20%；同期，长沙和福州商品房成交环比下降，成交面积分别为 17.79 万平方米、1.3 万平方米，环比降幅分别为 8.43% 和 27.94%。

■ 我们的观点

7 月 17 日-7 月 23 日，我们跟踪的 15 个重点城市的总成交套数和成交面积分别为 17744 套和 172.22 万平方米，环比分别上升 0.44% 和 0.30%，与之前一周成交基本持平。针对地产板块的走势，我们上调行业评级至“买入”，主要基于“房地产调控在政策观察期中逐步迎来‘政策底’”的基本判断。理由如下：（1）上海、北京的“二套房”操作细则的出台表明其政策预期效应基本消失；（2）从“国十条”出台以来，房地产税的讨论经历了“具体细则阶段”（表现为重庆住房消费特别税、上海细则的讨论）到“具体时间阶段”（如 2010 年或者 3 年内是否出台的讨论）再到“定性讨论阶段”（如重庆市长黄奇帆最近表示“普征房产税条件还不具备”）的过程，即逐渐模糊的过程；（3）关于“国十条”地方配套细则的讨论已逐渐淡化了；（4）在 7 月 20 日党外人士座谈会上胡锦涛在下半年经济工作中还是在“靠前”的位置强调了“努力促进经济平稳较快发展”而对于房地产调控则表述相对笼统，即“加快推进财税、金融、价格、房地产、社会保障等方面改革”、“努力满足人民群众在，...，住房等方面的基本需求”。我们认为，“政策底”的到来、中报行情以及估值修正，将是本轮地产反弹的“三大基本力量”。

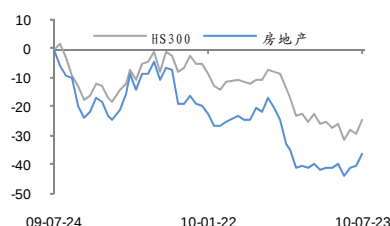
细分行业评级

房地产	买入
住宅开发	买入
园区开发	中性

公司推荐

公司简称	评级
万科 A	买入
招商地产	买入
合肥城建	买入
滨江集团	买入
保利集团	买入
新湖中宝	买入
宁波富达	买入
荣盛发展	买入
凤凰股份	买入

52 周行业走势图



相关报告

- 1、《重点跟踪城市整体成交创春节后新低_房地产行业 2010 年 6 月第 3 周周报》
- 2、《上周大幅反弹近 5 成，6 月环比下挫约 1 成_房地产行业 2010 年 6 月第 4 周周报》
- 3、《上周重点跟踪城市整体成交继续环比上升_房地产行业 2010 年 7 月第 1 周周报》
- 4、《整体成交环比上升 2 周之后出现明显回调_房地产行业 2010 年 7 月第 2 周周报》
- 5、《重点跟踪城市整体成交小幅反弹_房地产行业 2010 年 7 月第 3 周周报》

报告撰写人: 戴方

数据支持人: 戴方





正文目录

1. 重点跟踪城市房地产成交概况.....	4
2. 长三角区域房地产成交行情.....	5
2.1. 上海房地产成交行情.....	5
2.2. 南京房地产成交行情.....	5
2.3. 杭州房地产成交行情.....	6
2.4. 苏州房地产成交行情.....	7
2.5. 宁波房地产成交行情.....	7
3. 珠三角区域房地产成交行情.....	8
3.1. 深圳房地产成交行情.....	8
3.2. 东莞房地产成交行情.....	9
4. 环渤海区域房地产成交行情.....	9
4.1. 北京房地产成交行情.....	9
4.2. 天津房地产成交行情.....	10
5. 其他区域房地产成交行情	11
5.1. 重庆房地产成交行情.....	11
5.2. 成都房地产成交行情.....	11
5.3. 武汉房地产成交行情.....	12
5.4. 长沙房地产交易行情.....	13
5.5. 福州房地产成交行情.....	13
5.6. 厦门房地产成交行情.....	14





图表目录

图 1: 重点跟踪城市成交套数汇总 (套)	4
图 2: 重点跟踪城市成交面积汇总 (万平方米)	4
图 3: 上海商品房预售套数 (套)	5
图 4: 上海商品房预售面积 (万平方米)	5
图 5: 南京住宅成交套数 (套)	5
图 6: 南京住宅成交面积 (万平方米)	6
图 7: 杭州商品房成交套数 (套)	6
图 8: 杭州商品房成交面积 (万平方米)	6
图 9: 苏州住宅成交套数 (套)	7
图 10: 苏州住宅成交面积 (万平方米)	7
图 11: 宁波商品房销售套数 (套)	7
图 12: 宁波商品房销售面积 (万平方米)	8
图 13: 深圳一手房成交套数 (套)	8
图 14: 深圳一手房成交面积 (万平方米)	8
图 15: 东莞住宅成交套数 (套)	9
图 16: 东莞住宅成交面积 (万平方米)	9
图 17: 北京期房网上签约套数 (套)	9
图 18: 北京期房网上签约面积 (万平方米)	10
图 19: 天津商品房成交套数 (套)	10
图 20: 天津商品房成交面积 (万平方米)	10
图 21: 重庆商品房成交套数 (套)	11
图 22: 重庆商品房成交面积 (万平方米)	11
图 23: 成都商品房成交套数 (套)	11
图 24: 成都商品房成交面积 (万平方米)	12
图 25: 武汉商品房销售套数 (套)	12
图 26: 武汉商品房销售面积 (万平方米)	12
图 27: 长沙商品住宅成交套数 (套)	13
图 28: 长沙商品住宅成交面积 (万平方米)	13
图 29: 福州住宅成交套数 (套)	13
图 30: 福州住宅成交面积 (万平方米)	14
图 31: 厦门住宅成交套数 (套)	14
图 32: 厦门住宅成交面积 (万平方米)	14
表 1: 重点跟踪城市房地产成交概况 (7 月 17 日-7 月 23 日)	4





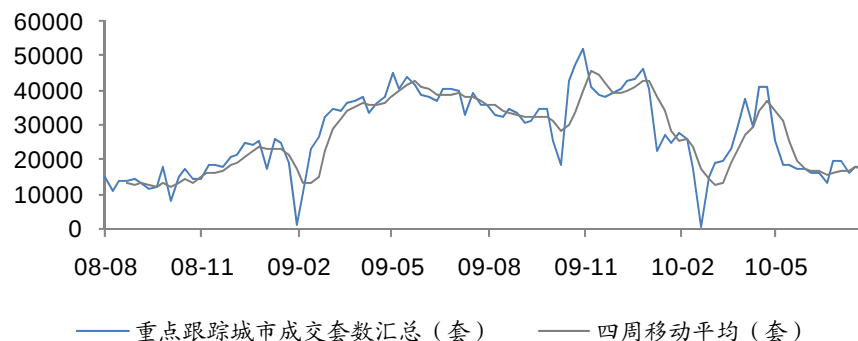
1. 重点跟踪城市房地产成交概况

表 1: 重点跟踪城市房地产成交概况 (7 月 17 日-7 月 23 日)

区域	城市	成交套数		成交面积	
		套数 (套)	环比 (%)	面积 (万平方米)	环比 (%)
长三角	上海	3778	28.07	32.29	24.57
	南京	274	-39.25	3.53	-43.24
	杭州	627	-20.13	6.85	-23.56
	苏州	401	-31.22	4.76	-27.70
	宁波	670	-29.77	6.95	-23.42
珠三角	深圳	363	-10.59	3.15	-4.61
	东莞	401	2.82	4.28	6.10
环渤海	北京	1167	-38.80	14.00	-16.42
	天津	1407	-1.40	15.41	-1.70
其他区域	重庆	3823	10.08	32.24	6.19
	成都	902	43.63	8.40	43.22
	武汉	2020	11.85	19.24	13.64
	长沙	1624	-3.16	17.79	-8.43
	福州	106	-33.75	1.30	-27.94
	厦门	181	162.32	2.06	148.20
合计		17744	0.44	172.22	0.30

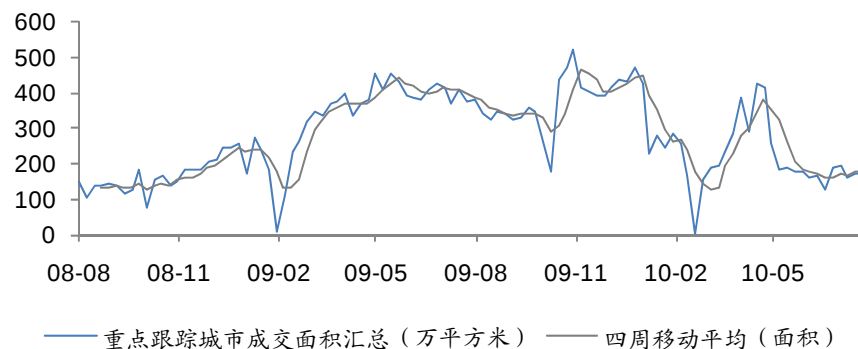
资料来源: Wind 资讯、各地房地产官方网站、浙商证券研究所

图 1: 重点跟踪城市成交套数汇总 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

图 2: 重点跟踪城市成交面积汇总 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

7 月 17 日-7 月 23 日, 重点跟踪城市成交套数为 17744 套, 环比上升 0.44 %。

7 月 17 日-7 月 23 日, 重点跟踪城市成交面积为 172.22 万平方米, 环比上升 0.30 %。





2. 长三角区域房地产成交行情

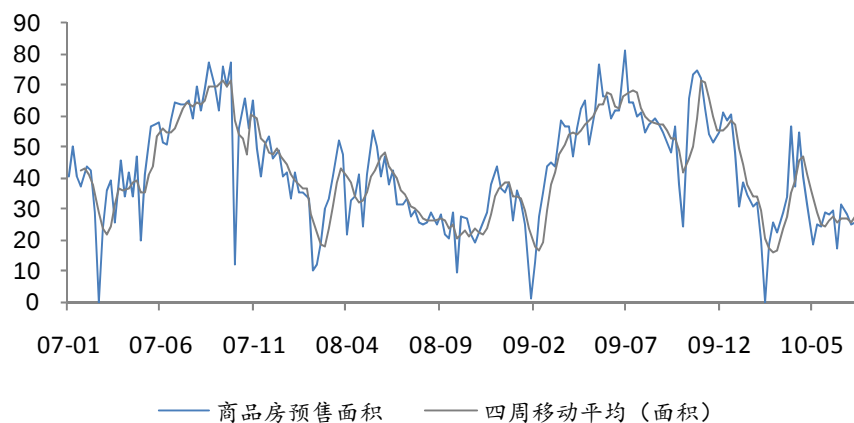
2.1. 上海房地产成交行情

图 3: 上海商品房预售套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

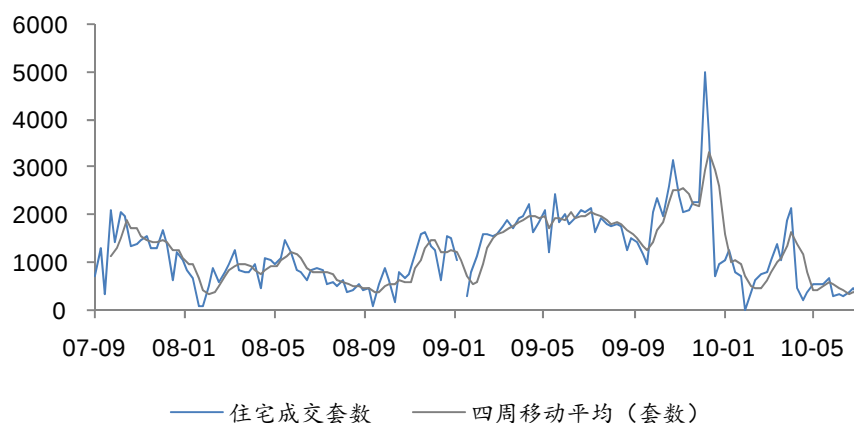
图 4: 上海商品房预售面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

2.2. 南京房地产成交行情

图 5: 南京住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

7 月 17 日-7 月 23 日，上海商品房预售套数为 3778 套，环比上升 28.07 %。

7 月 17 日-7 月 23 日，上海商品房预售面积为 32.29 万平方米，环比上升 24.57 %。

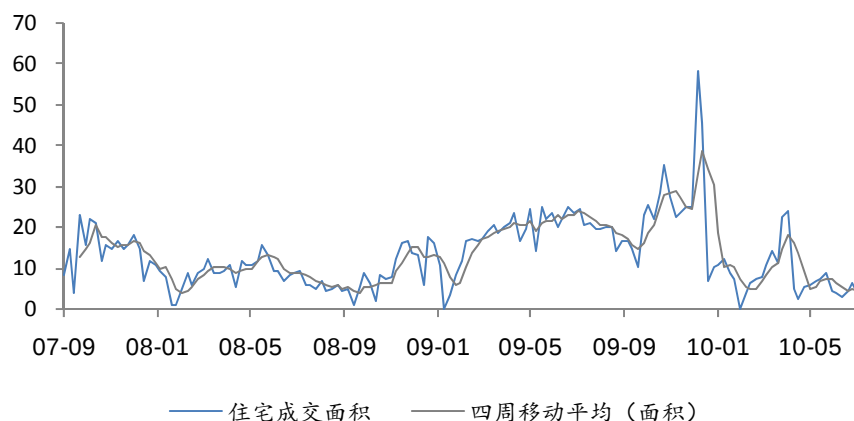
7 月 17 日-7 月 23 日，南京住宅成交套数为 274 套，环比下降 39.25 %。





7月17日-7月23日，
南京住宅成交面积为
3.53 万平方米，环比下
降 43.24 %。

图 6: 南京住宅成交面积 (万平方米)

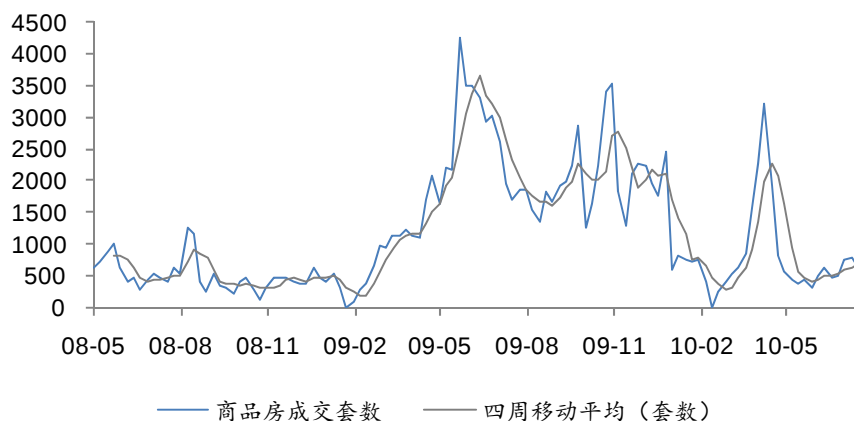


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

2.3. 杭州房地产成交行情

7月17日-7月23日，
杭州商品房成交套数为
627 套，环比下降
20.13 %。

图 7: 杭州商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

7月17日-7月23日，
杭州商品房成交面积为
6.85 万平方米，环比下
降 23.56 %。

图 8: 杭州商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

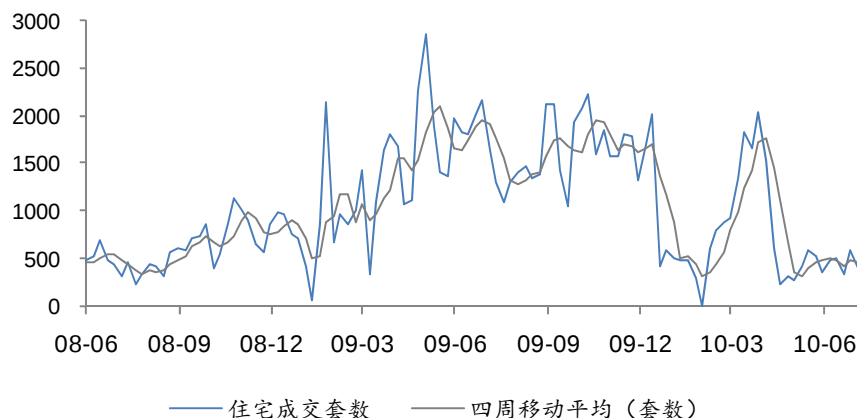




2.4. 苏州房地产成交行情

7月17日-7月23日，苏州住宅成交套数为401套，环比下降31.22%。

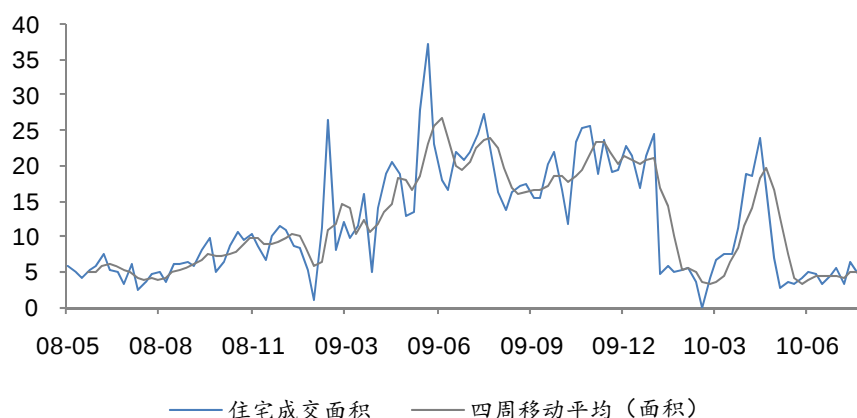
图 9: 苏州住宅成交套数（套）



资料来源：Wind 资讯、浙商证券研究所

7月17日-7月23日，苏州住宅成交面积为4.76万平方米，环比下降27.70%。

图 10: 苏州住宅成交面积（万平方米）

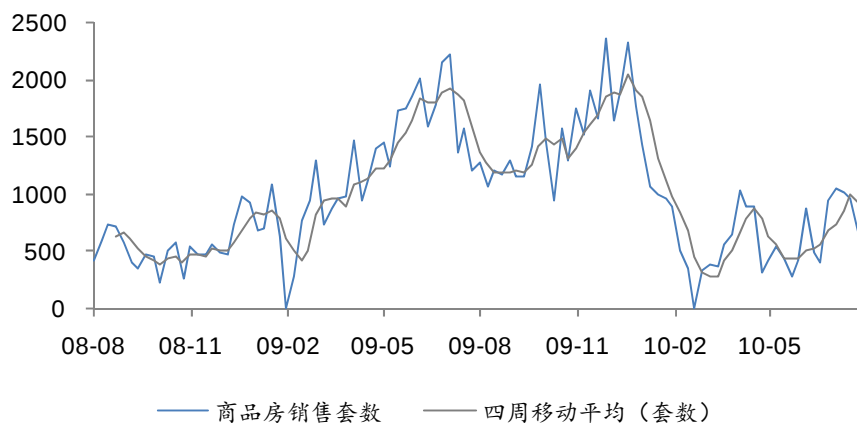


资料来源：Wind 资讯、浙商证券研究所

2.5. 宁波房地产成交行情

7月17日-7月23日，宁波商品房成交套数为670套，环比下降29.77%。

图 11: 宁波商品房销售套数（套）



资料来源：Wind 资讯、浙商证券研究所





7月17日-7月23日，
宁波商品房成交面积为
6.95 万平方米，环比下
降 23.42 %。

图 12: 宁波商品房销售面积 (万平方米)



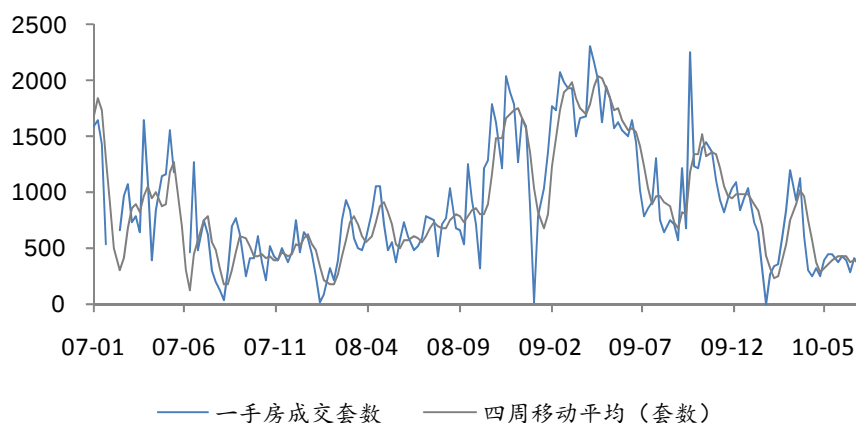
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

3. 珠三角区域房地产成交行情

3.1. 深圳房地产成交行情

7月17日-7月23日，
深圳一手房成交套数为
363 套，环比下降
10.59 %。

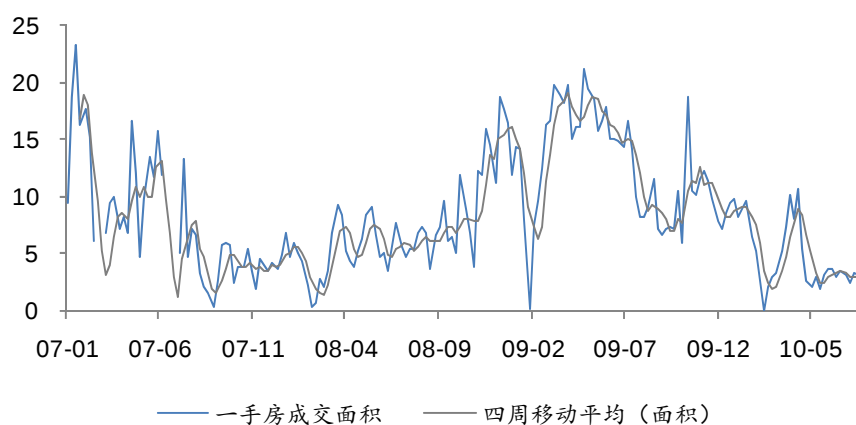
图 13: 深圳一手房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

7月17日-7月23日，
深圳一手房成交面积为
3.15 万平方米，环比下
降 4.61 %。

图 14: 深圳一手房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





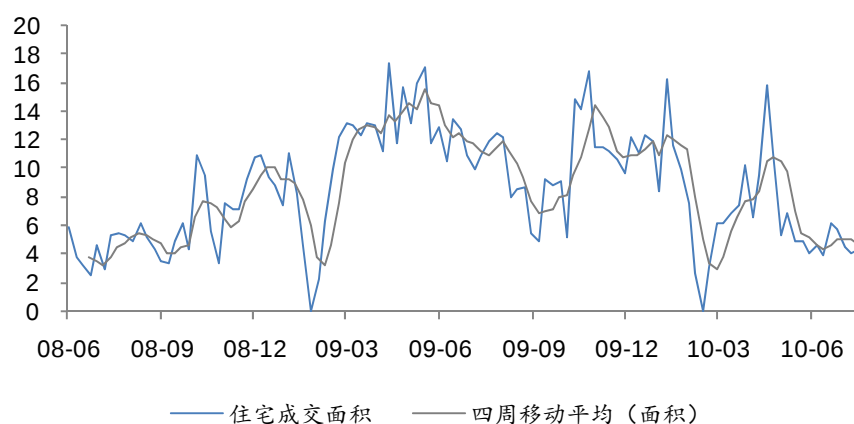
3.2. 东莞房地产成交行情

图 15: 东莞住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

图 16: 东莞住宅成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

7月17日-7月23日，
东莞住宅成交套数为
401套，环比上升
2.82%。

7月17日-7月23日，
东莞住宅成交面积为
4.28万平方米，环比上
升6.10%。

4. 环渤海区域房地产成交行情

4.1. 北京房地产成交行情

图 17: 北京期房网上签约套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

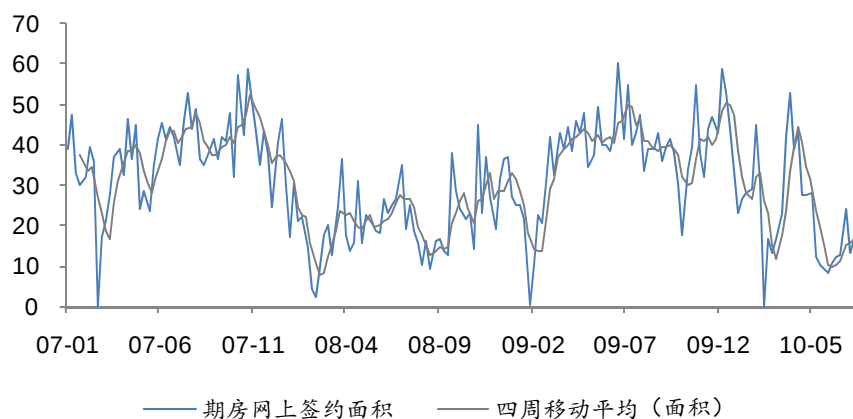
7月17日-7月23日，
北京期房网上签约套数
为1167套，环比下降
38.80%。





7月17日-7月23日，北京期房网上签约面积为14.00万平方米，环比下降16.42%。

图 18: 北京期房网上签约面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

4.2. 天津房地产成交行情

7月17日-7月23日，天津商品房成交套数为1407套，环比下降1.40%。

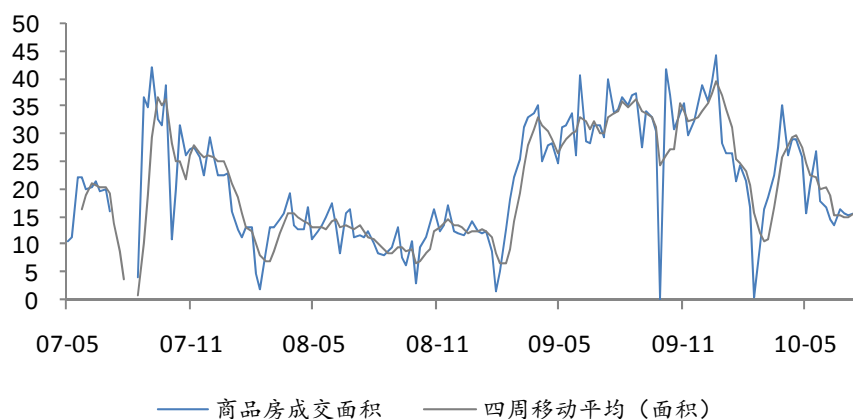
图 19: 天津商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

7月17日-7月23日，天津商品房成交面积为15.41万平方米，环比下降1.70%。

图 20: 天津商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

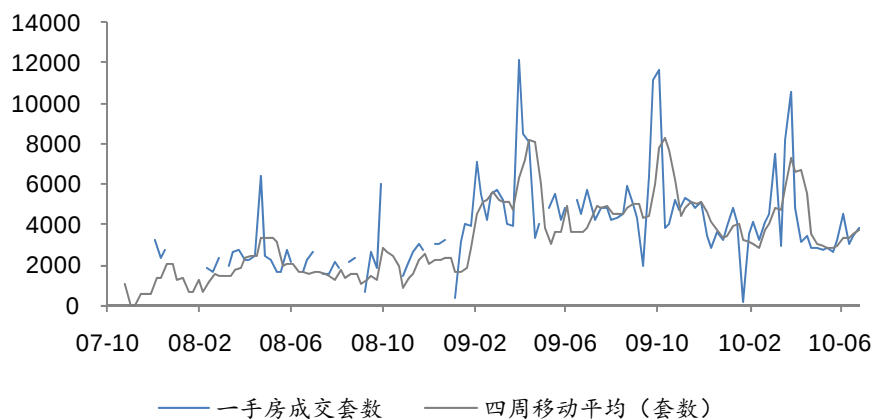




5. 其他区域房地产成交行情

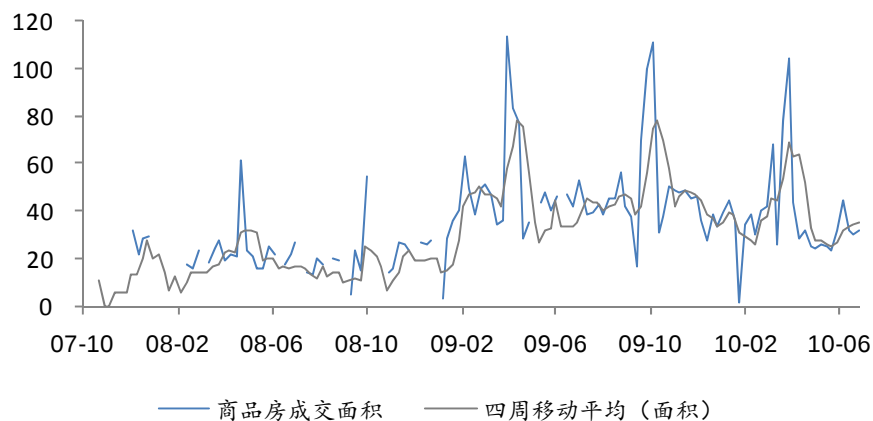
5.1. 重庆房地产成交行情

图 21: 重庆商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

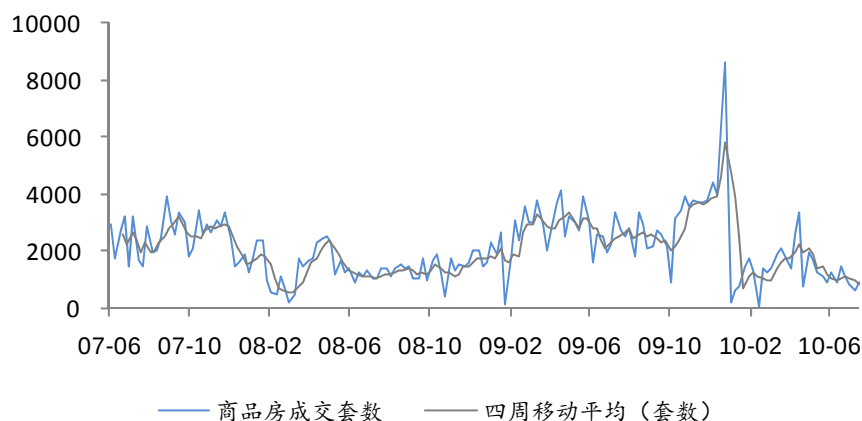
图 22: 重庆商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.2. 成都房地产成交行情

图 23: 成都商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

7月17日-7月23日，重庆商品房成交套数为3823套，环比上升10.08%。

7月17日-7月23日，重庆商品房成交面积为32.24万平方米，环比上升6.19%。

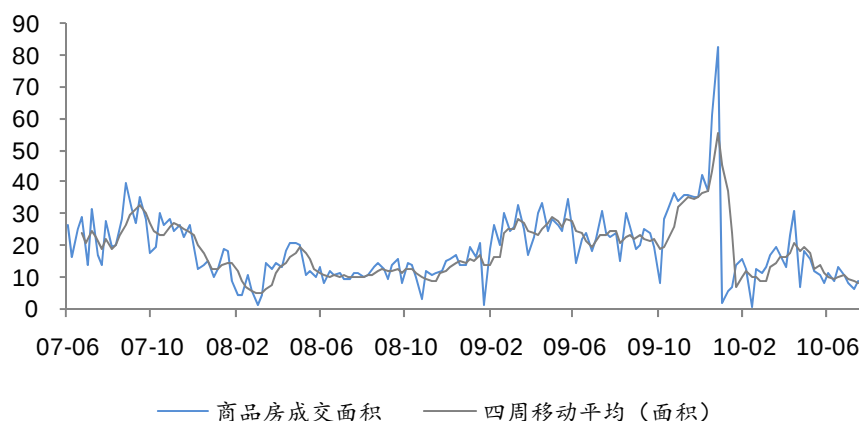
7月17日-7月23日，成都商品房成交套数为902套，环比上升43.63%。





7月17日-7月23日，
成都商品房成交面积为
8.40 万平方米，环比上
升 43.22 %。

图 24: 成都商品房成交面积 (万平方米)

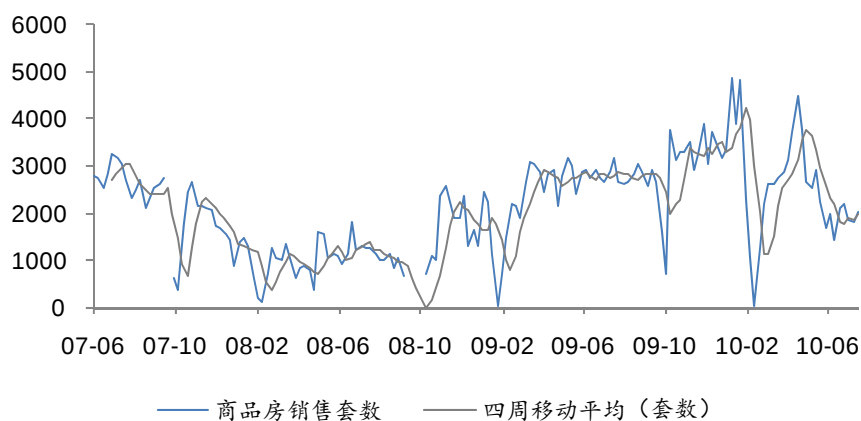


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.3. 武汉房地产成交行情

7月17日-7月23日，
武汉商品房销售套数为
2020 套，环比上升
11.85 %。

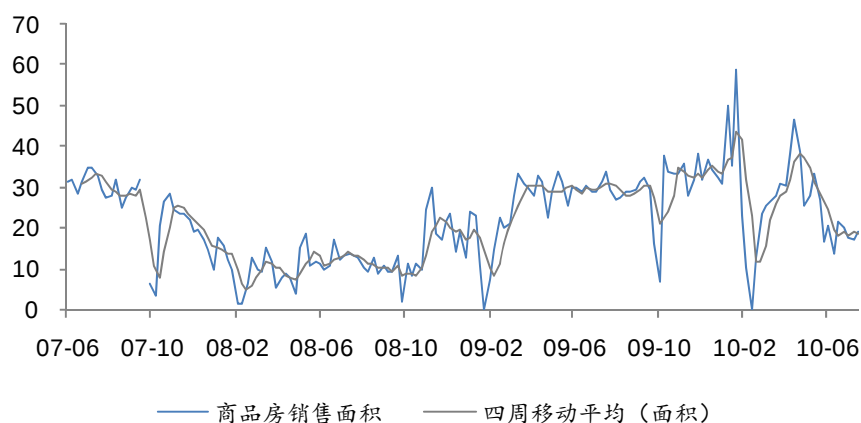
图 25: 武汉商品房销售套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

7月17日-7月23日，
武汉商品房销售面积为
19.24 万平方米，环比
上升 13.64 %。

图 26: 武汉商品房销售面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

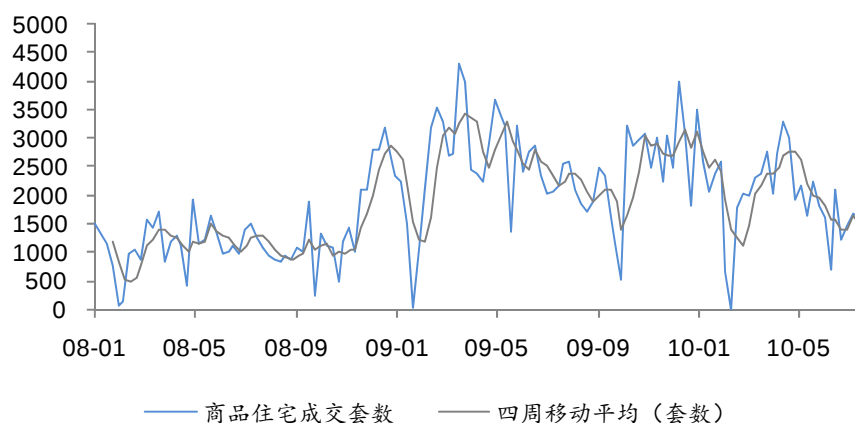




5.4. 长沙房地产交易行情

图 27: 长沙商品住宅成交套数 (套)

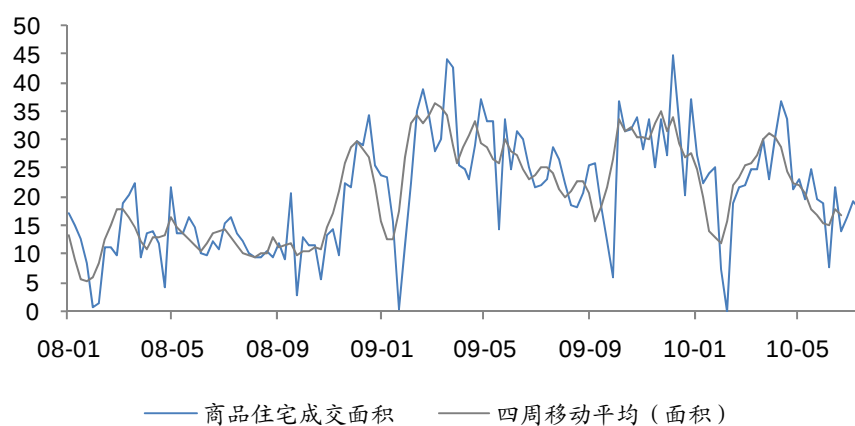
7月17日-7月23日，长沙商品住宅成交套数为1624套，环比下降3.16%。



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

图 28: 长沙商品住宅成交面积 (万平方米)

7月17日-7月23日，长沙商品住宅成交面积为17.79万平方米，环比下降8.43%。

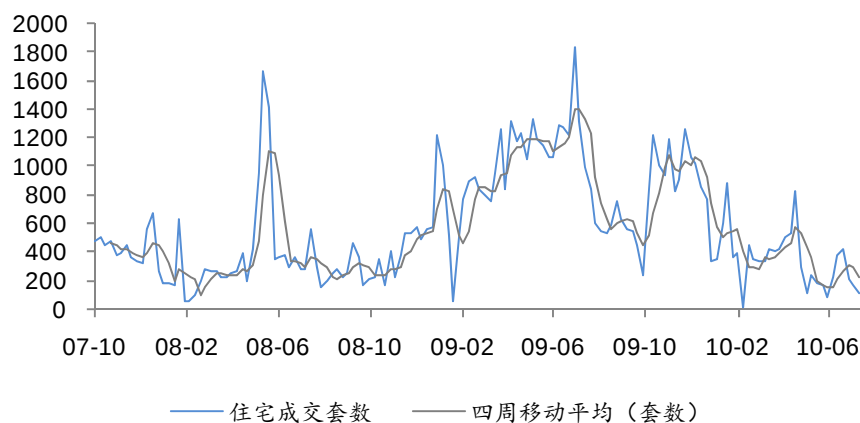


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.5. 福州房地产成交行情

图 29: 福州住宅成交套数 (套)

7月17日-7月23日，福州住宅成交套数为106套，环比下降33.75%。



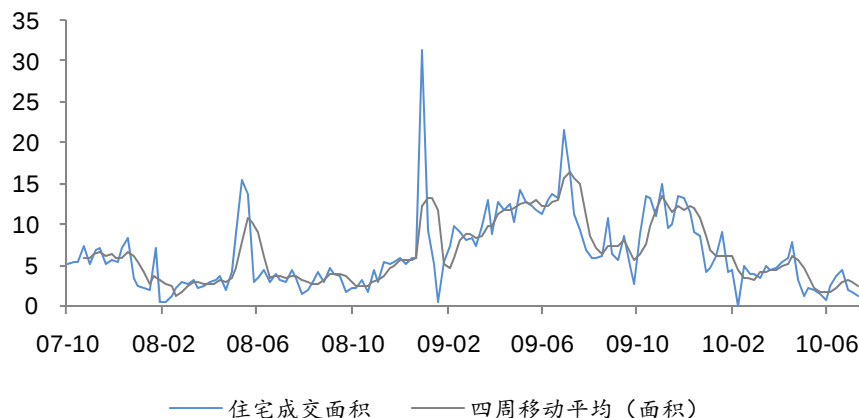
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





7月17日-7月23日，
福州住宅成交面积为
1.30 万平方米，环比下
降 27.94 %。

图 30: 福州住宅成交面积 (万平方米)

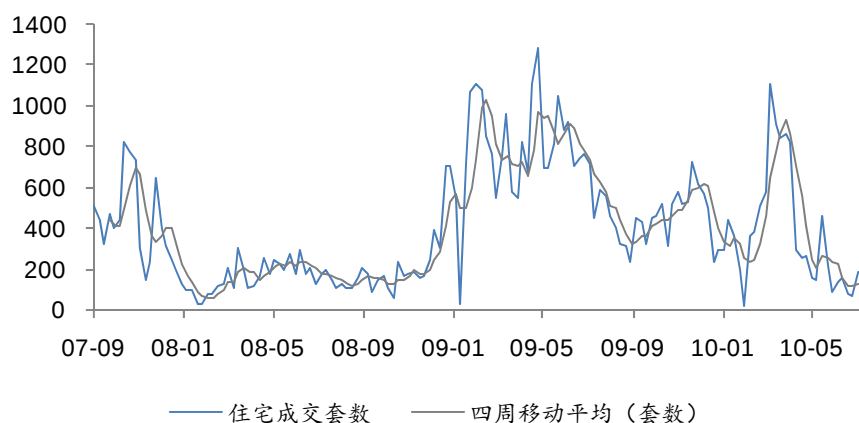


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.6. 厦门房地产成交行情

7月17日-7月23日，
厦门住宅成交套数为
181 套，环比上升
162.32 %。

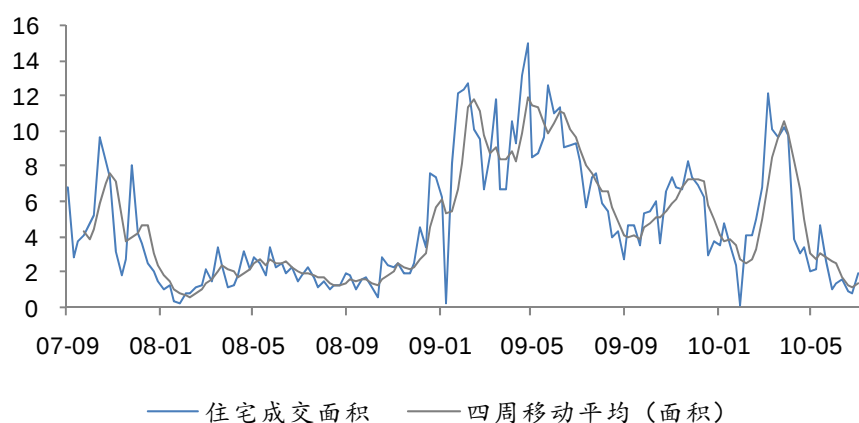
图 31: 厦门住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

7月17日-7月23日，
厦门住宅成交面积为
2.06 万平方米，环比上
升 148.20 %。

图 32: 厦门住宅成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





浙商证券

浙商证券研究服务团队

服务 毛亚莉 +86 21 6431 8893 maoyali@stocke.com.cn	服务 魏志羽 +86 21 6471 8888-1106 weizhiyu@stocke.com.cn	服务 徐路鹏 +86 21 6471 8888-1700 xulupeng@stocke.com.cn	服务 张燕华 +86 21 6471 8888-1287 zhangyanhua@stocke.com.cn
服务 金肖男 +86 21 6471 8888-1824 jinxn@stocke.com.cn			

金融工程团队

金融工程与衍生品 邱小平 +86 21 6471 8888-1701 qiuxiaoping@stocke.com.cn	金融工程与基金 陆靖昶 +86 21 6471 8888-1254 lujingchang@stocke.com.cn	金融工程与债券 鲍翔 +86 21 6471 8888-1105 baoxiang@stocke.com.cn	信息技术 李思明 +86 21 6474 6780 lisiming@stocke.com.cn
信息技术 张雷 +86 21 6471 8888-1740 zhanglei@stocke.com.cn			

宏观策略团队

首席经济学家 闻岳春 +86 21 6471 6089 wenyuechun@stocke.com.cn	首席策略分析 潘立彬 +86 21 6431 6026 panlibin@stocke.com.cn	宏观 李瑞 +86 21 6471 8888-1211 lirui@stocke.com.cn	策略研究 王伟俊 +86 21 6471 8888-1277 wangweijun@stocke.com.cn
策略研究 张延兵 +86 21 6431 8952 zhangyanbing@stocke.com.cn			

行业研究团队

房地产行业 戴方 +86 21 6471 8888-1219 daifang@stocke.com.cn	银行业金融行业 黄薇 +86 21 6471 8888-1813 huangwei@stocke.com.cn	中药 生物制药行业 金嫣 +86 21 6471 8888-1241 jinyan@stocke.com.cn	大宗医药行业 姜恩铸 +86 21 6471 8888-1121 jiangenzhu@stocke.com.cn
农林牧渔行业 张俊宇 +86 21 6471 8888-1801 zhangjunyu@stocke.com.cn	食品、饮料行业 葛越 +86 21 6471 8888-1281 geyue@stocke.com.cn	家电、传媒行业 刘迟道 +86 21 6471 8888-1225 Liuchidao@stocke.com.cn	电力设备行业 史海昇 +86 21 6471 8888-1737 shihaisheng@stocke.com.cn
汽车行业 马春霞 +86 21 6471 8888-1270 machunxia@stocke.com.cn	机械行业 许光兵 +86 21 6471 8888-1805 xuguangbing@stocke.com.cn	煤炭行业 田加伟 +86 21 6471 8888-1117 tianjiawei@stocke.com.cn	化工行业 代鹏举 +86 21 6471 8888-1206 daipengju@stocke.com.cn
有色行业 林建 +86 21 6471 8888-1286 linjian@stocke.com.cn	钢铁行业 范飞 +86 21 6471 8888-1119 fanfei@stocke.com.cn	交通运输行业 李冬 +86 21 6471 8888-1807 lidong@stocke.com.cn	商贸行业 程艳华 +86 21 6471 8888-1212 chengyanhua@stocke.com.cn
旅游行业 王禾 +86 21 6471 8888-1740 wanghe@stocke.com.cn	通信行业 徐昊 +86 21 6471 8888-1702 xuhao@stocke.com.cn	公用事业行业 袁佳平 +86 21 6471 8888-1814 yuanjiaping@stocke.com.cn	





浙商证券股票投资评级说明

- 1、买 入：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内上涨幅度在 10%以上
- 2、中 性：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内变动幅度在 -10% - 10%
- 3、卖 出：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内下跌幅度在 10%以上

浙商证券策略/行业投资评级说明

- 1、买 入：预期未来 6 个月内行业股票指数表现优于沪深 300 指数
- 2、中 性：预期未来 6 个月内行业股票指数表现与沪深 300 指数持平
- 3、卖 出：预期未来 6 个月内行业股票指数表现弱于沪深 300 指数

特别声明：

本报告版权归“浙商证券”所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“浙商证券”或“浙商研究”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。本报告基于我公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但我公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，我公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。在法律允许的情况下，我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。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

浙商证券研究所

上海

上海市长乐路 1219 号长鑫大厦 18 层

邮政编码：200031

电话：(8621)64718888

传真：(8621)64713795

浙商证券研究所：<http://research.stocke.com.cn>

