

成交涨跌互现，政策扰动可能是重要诱因

——主要城市销售数据点评（2010.7.18~7.24）

研究结论

● 成交涨跌互现，政策扰动可能是重要诱因。

新房方面：本周我们跟踪的 14 个城市整体的成交套数和面积较上周分别上升 6% 和 1%。但具体到城市，则是涨跌互现。14 个城市中，成交套数环比上涨的有 7 个，环比下降的有 7 个，成交面积环比上涨的有 6 个，环比下降的有 8 个。

其中，一线城市中，北京商品住宅（剔除保障房）成交套数和面积较上周分别下降 11% 和 2%；上海新建商品住宅成交套数和面积较上周分别上升 24% 和 14%；深圳新建商品房成交套数和面积分别较上周下降 14% 和 8%。

我们的观点：尽管周成交量出现波动本是其内在比较正常的现象，但近期政策的扰动可能也是加重这种波动的一个外因。如北京在 7 月的周成交量再次回落到了 5 月低迷的水平，我们认为，很重要的一个原因可能是北京的多套房贷政策于 7 月中旬再次强调“认房又认贷”，而且已经通过“钥匙盘”实现了具体操作。

二手房方面：本周我们重点跟踪的 5 个城市整体的成交套数和面积分别较上周上升 4% 和 9%。

其中，北京二手住宅成交套数和面积分别较上周上升 2% 和 8%；深圳二手房成交套数环比下降 7%，面积环比上升 7%；杭州二手住房成交套数和面积分别较上周上升 29% 和 37%。

● 从新房成交均价来看，7 个城市中，3 个上涨，3 个下跌，1 个基本持平。其中，深圳、天津、厦门上涨，重庆、武汉、杭州下跌，苏州基本持平。二手房成交均价中，深圳、天津、杭州均上涨。

我们的观点：尽管成交均价短期受成交结构影响比较大，但从较长期的时间段来看，其趋势还是可以反映房价走势的。从成交均价走势看，多数城市整体价格依然处于高位盘整，还没有形成明显的趋势性下跌走势，但目前均价上涨的城市，其价格也并没有突破前期高点。事实上，房价涨幅的确得到了明显控制。

● 新房库存增加幅度不大，但去化周期仍处于较高水平。本周，北京商品住宅可售套数约 9 万套，比上周增加 0.5%；深圳商品房可售套数约 3 万套，比上周略降 4%；南京 2.7 万套，较上周增加 2.1%。尽管可售房源增加不多，但库存的去化周期仍处于较高水平。北京商品住宅可售套数的去化周期为 77 周，正在接近 08 年中高位水平；深圳商品房可售套数的去化周期为 80 周，已处于 08 年 3 月后的高位；南京商品住宅可售套数的去化周期快速攀升至 81 周，已处于 09 年 3 月的最高水平。



东方证券
ORIENT SECURITIES

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
房地产行业高级分析师
8621-63325888 × 5099
hudongliang@orientsec.com.cn
执业证书编号：S0860210030006

胡栋亮

行业评级

看好 中性 看淡（维持）

国家/地区

中国/A 股

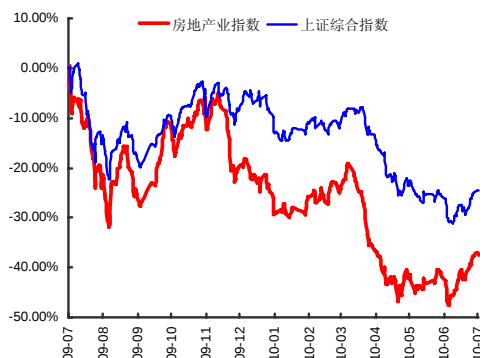
行业

房地产

报告日期

2010 年 7 月 26 日

行业表现



资料来源：WIND，东方证券研究所

图表目录

图 1：北京市新建商品住宅成交情况（不含保障房）	5
图 2：上海市新建商品住宅成交情况	5
图 3：深圳市新建商品房成交情况	5
图 4：天津市新建商品住宅成交情况	5
图 5：重庆市新建商品房成交情况	6
图 6：长沙市新建商品住宅成交情况（数据截止 6 月 5 日）	6
图 7：武汉市新建商品房成交情况	6
图 8：杭州市新建商品房成交情况（不含经适房）	6
图 9：成都市新建商品住宅成交情况	7
图 10：南京市新建商品住宅成交情况	7
图 11：福州市新建商品住宅成交情况	7
图 12：东莞市新建商品住宅成交情况	7
图 13：青岛市新建商品住宅成交情况	8
图 14：厦门市新建商品住宅成交情况	8
图 15：苏州市新建商品住宅成交情况	8
图 16：北京市存量商品住宅成交情况	8
图 17：深圳市存量商品房成交情况	9
图 18：天津市存量商品住宅成交情况	9
图 19：长沙市存量商品住宅成交情况（数据截止 6 月 5 日）	9
图 20：成都市存量商品住宅成交情况	9
图 21：杭州市存量商品住宅成交情况	10
图 22：深圳市新建商品房成交均价	10
图 23：天津市新建商品住宅成交均价	10
图 24：重庆市新建商品房成交均价	10
图 25：长沙市新建商品住宅成交均价（数据截止 6 月 5 日）	11
图 26：武汉市新建商品房成交均价	11
图 27：杭州市新建商品房成交均价（不含经适房）	11
图 28：福州市新建商品住宅成交均价	11
图 29：厦门市新建商品住宅成交均价	12
图 30：苏州市新建商品住宅成交均价	12
图 31：深圳市存量商品房成交均价	12
图 32：天津市存量商品住宅成交均价	12
图 33：长沙市存量商品住宅成交均价（数据截止 6 月 5 日）	13
图 34：杭州市存量商品住宅成交均价	13

图 35：北京市新建商品住宅存量情况（不含保障房）	13
图 36：上海市新建商品住宅存量情况.....	13
图 37：深圳市新建商品房存量情况	14
图 38：南京市新建商品住宅存量情况.....	14
表 1：主要城市本周（2010.7.18~7.24）成交量情况	4
表 2：重点城市可售房源情况	4

表 1：主要城市本周（2010.7.18~7.24）成交量情况

城市	套数（套）			面积（平方米）			均价（元/平米）			类型
	07/18-07/24	07/11-07/17	环比上周	07/18-07/24	07/11-07/17	环比上周	07/18-07/24	07/11-07/17	环比上周	
新房										
北京	784	881	-11%	102336	104172	-2%				商品住宅
上海	4155	3342	24%	334752	293273	14%				商品住宅
深圳	371	431	-14%	32349	35335	-8%	19,125	17,341	10%	商品房
天津	1230	1222	1%	129696	135178	-4%	9262	9048	2%	商品住宅
重庆	3931	3459	14%	327153	303603	8%	5431	5563	-2%	商品房
长沙										商品住宅
武汉	2067	1768	17%	195,244	164,764	18%	6418	6725	-5%	商品房
杭州	749	753	-1%	78,171	86,305	-9%	15677	17839	-12%	商品房
成都	926	637	45%	85942	58923	46%				商品住宅
南京	282	450	-37%	34,420	63,409	-46%				商品住宅
福州	105	156	-33%	12,675	17,659	-28%				商品住宅
东莞	418	378	11%	44841	39780	13%				商品住宅
青岛	1119	1666	-33%	106421	164,354	-35%				商品住宅
厦门	212	62	242%	24,021	7351	227%	13565	11,044	23%	商品住宅
苏州	393	559	-30%	47852	64615	-26%	10691	10706	0%	商品住宅
总计	16,742	15,764	6%	1,555,873	1,538,721	1%				
二手房										
北京	2376	2321	2%	239954	222480	8%				商品住宅
深圳	1972	2064	-4%	172,618	161,353	7%	6054	4253	42%	商品房
天津	1042	984	6%	83,519	79,082	6%	7009	6728	4%	商品住宅
长沙										商品住宅
成都	765	649	18%	68368	60420	13%				商品住宅
杭州	440	340	29%	35,777	26,057	37%	20901	19717	6%	商品住宅
总计	6,595	6,358	4%	600,236	549,392	9%				

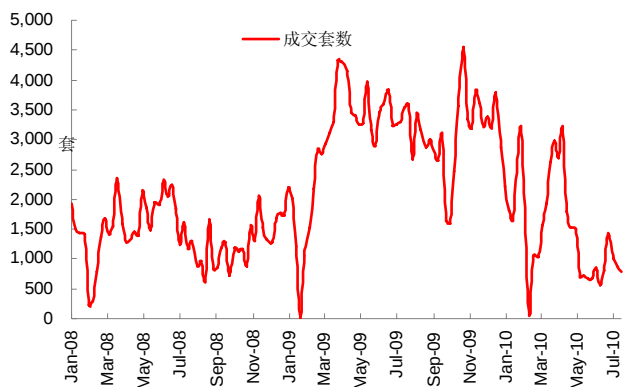
数据来源：各城市房管局，东方证券研究所；

注：北京和杭州数据不含保障房

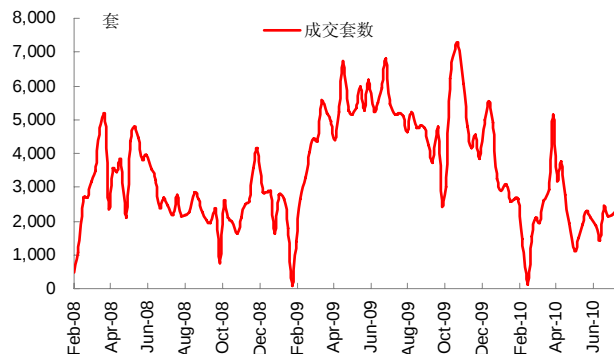
表 2：重点城市可售房源情况

城市	可售套数（套）			可售套数去化周期（周）			类型
	07/18-07/24	07/11-07/17	环比上周	07/18-07/24	07/11-07/17	环比上周	
北京	91952	91508	0.5%	77	74	4.5%	商品住宅
上海							商品住宅
深圳	29927	31295	-4%	80	79	2%	商品房
南京	26844	26295	2.1%	81	65	23.7%	商品住宅
重庆	19930	19451	2.5%	41	44	7.4%	商品住宅
平均			2.8%			9.4%	

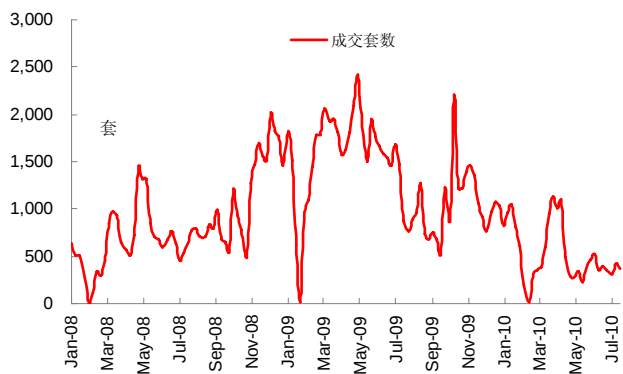
数据来源：各城市房管局，东方证券研究所

图 1：北京市新建商品住宅成交情况（不含保障房）


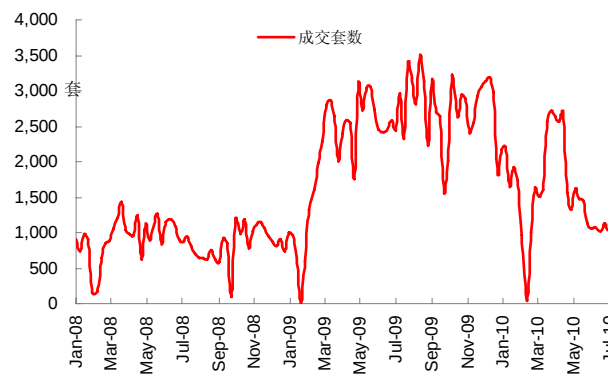
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 2：上海市新建商品住宅成交情况


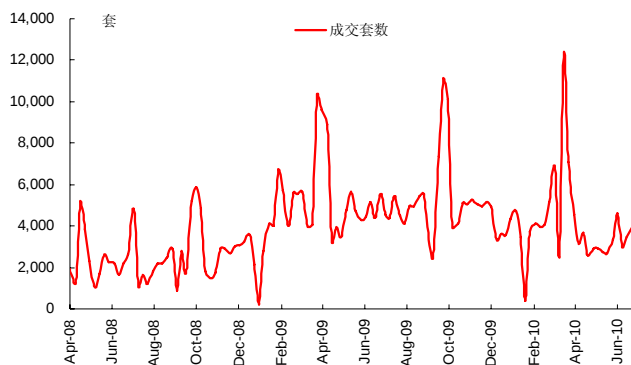
数据来源：上海市房管局，东方证券研究所

图 3：深圳市新建商品房成交情况


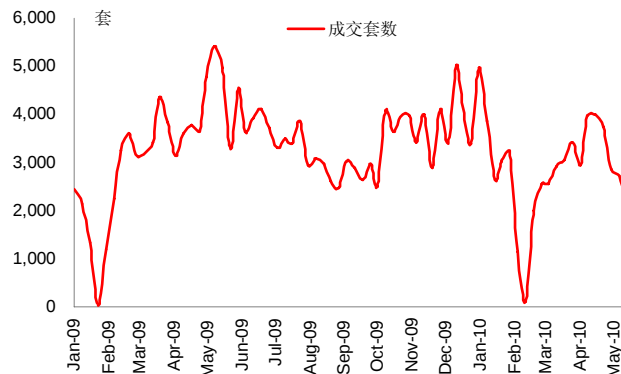
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 4：天津市新建商品住宅成交情况


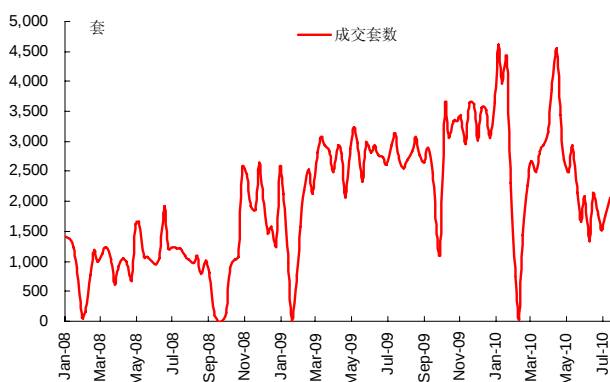
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 5：重庆市新建商品房成交情况


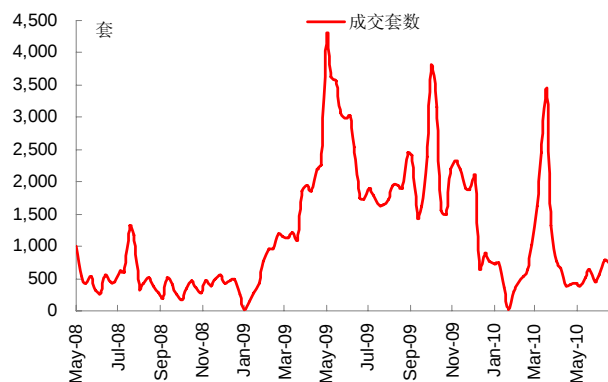
数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所

图 6：长沙市新建商品住宅成交情况（数据截止 6 月 5 日）


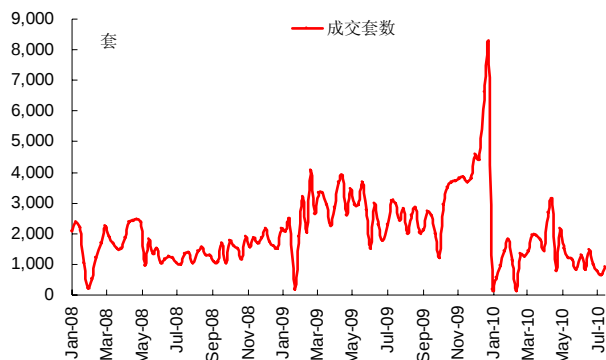
数据来源：长沙市房管局，东方证券研究所

图 7：武汉市新建商品房成交情况


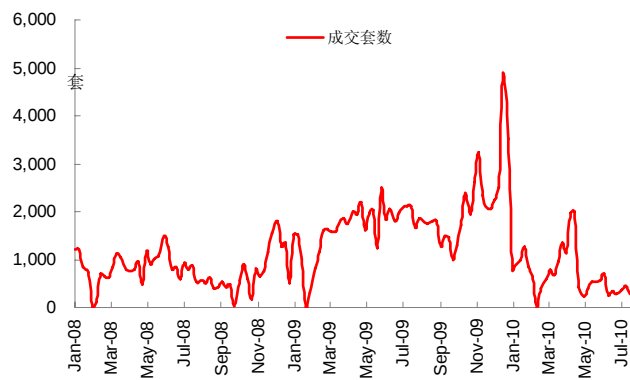
数据来源：武汉市房管局，东方证券研究所

图 8：杭州市新建商品房成交情况（不含经适房）


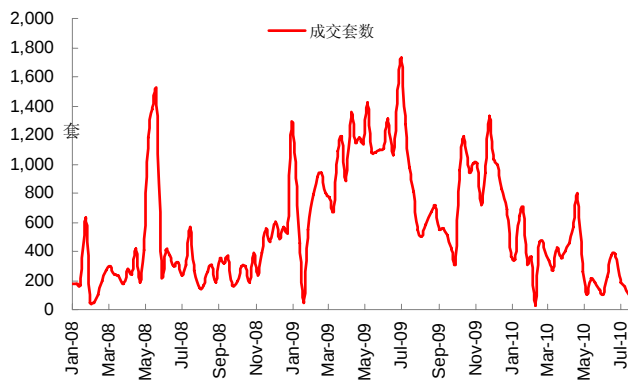
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 9：成都市新建商品住宅成交情况


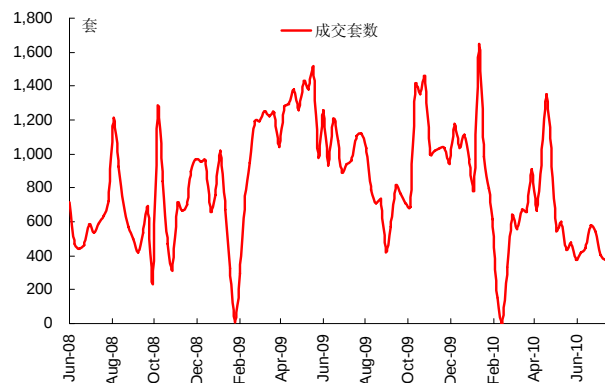
数据来源：成都市房管局，东方证券研究所

图 10：南京市新建商品住宅成交情况


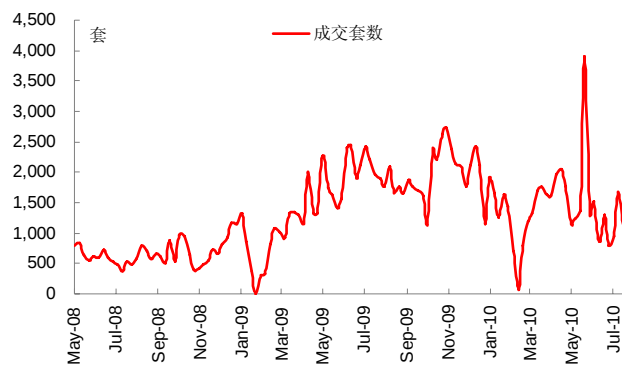
数据来源：南京市房管局，东方证券研究所

图 11：福州市新建商品住宅成交情况


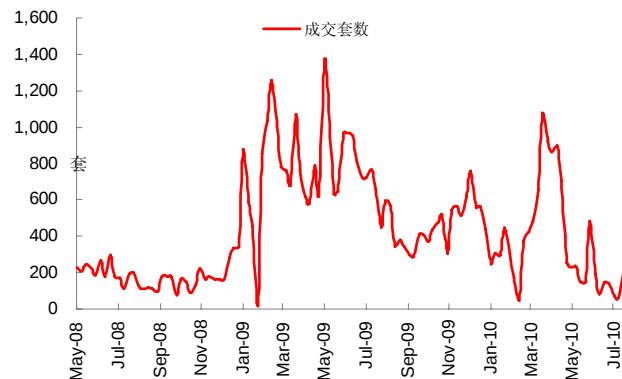
数据来源：福州市房管局，东方证券研究所

图 12：东莞市新建商品住宅成交情况


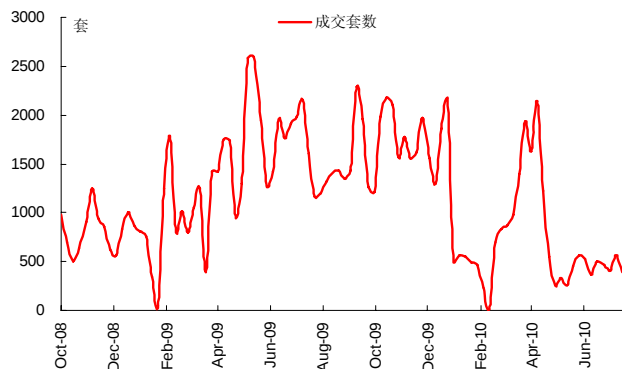
数据来源：东莞市房管局，东方证券研究所

图 13：青岛市新建商品住宅成交情况


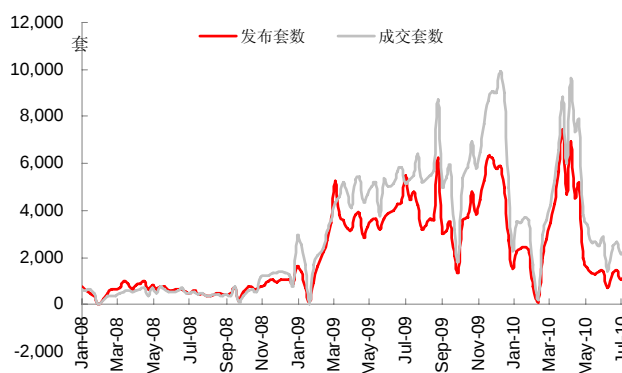
数据来源：青岛市房管局，东方证券研究所

图 14：厦门市新建商品住宅成交情况


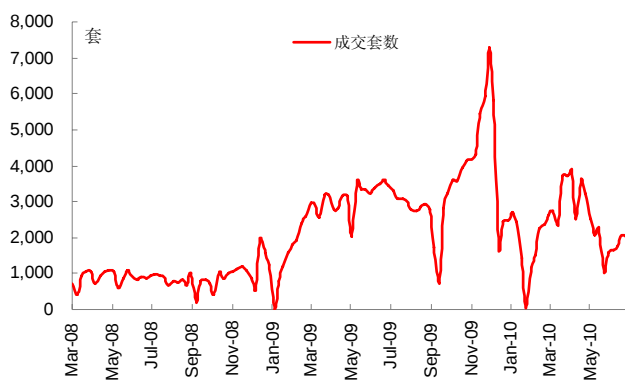
数据来源：厦门市房管局，东方证券研究所

图 15：苏州市新建商品住宅成交情况


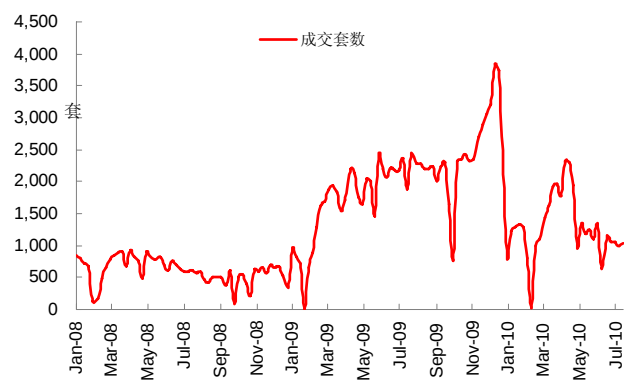
数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

图 16：北京市存量商品住宅成交情况


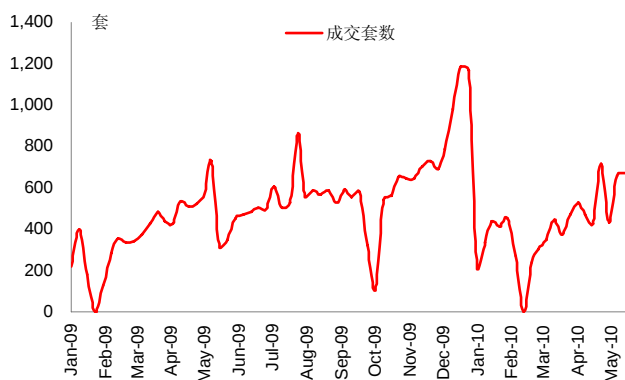
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 17：深圳市存量商品房成交情况


数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 18：天津市存量商品住宅成交情况


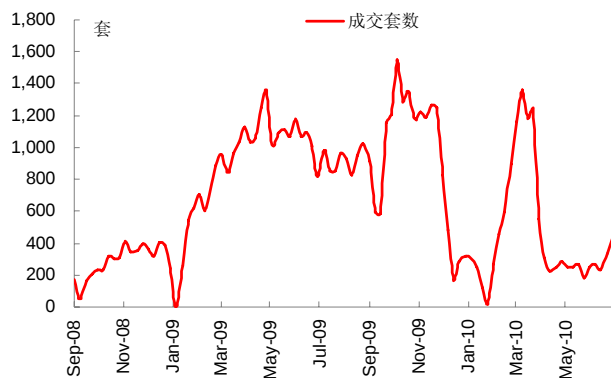
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 19：长沙市存量商品住宅成交情况（数据截止 6 月 5 日）


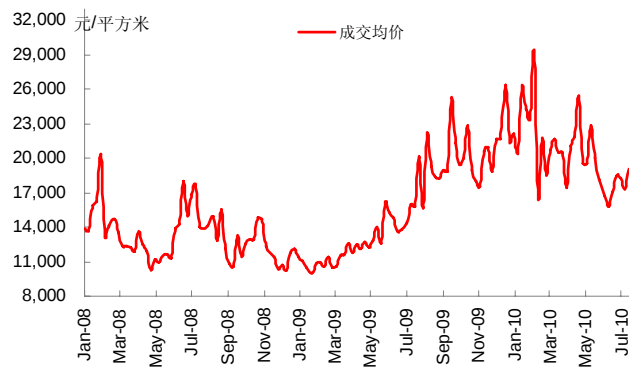
数据来源：长沙市房管局，东方证券研究所

图 20：成都市存量商品住宅成交情况

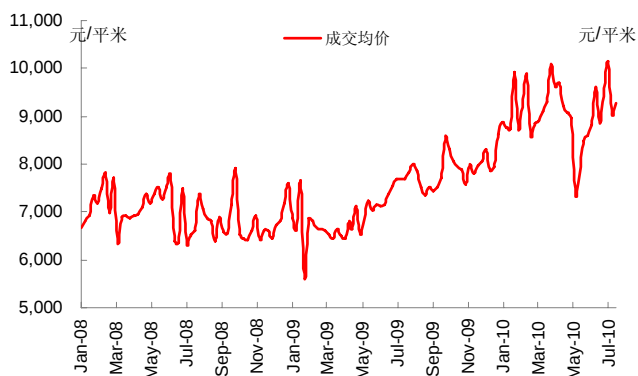

数据来源：成都市房管局，东方证券研究所

图 21：杭州市存量商品住宅成交情况


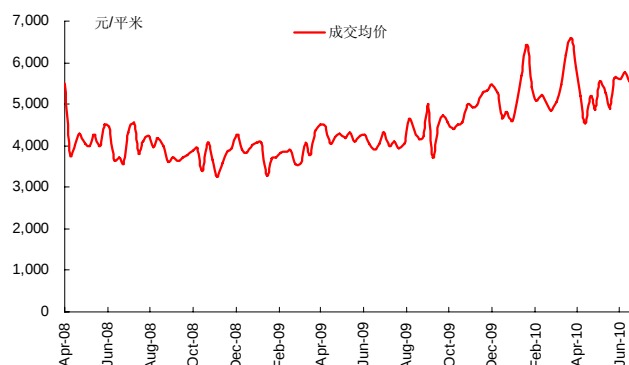
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 22：深圳市新建商品房成交均价


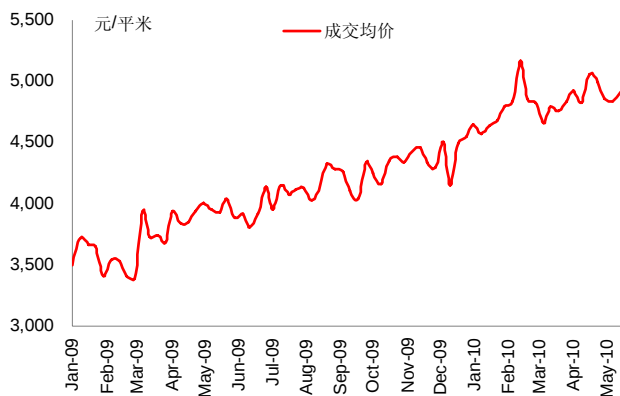
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 23：天津市新建商品住宅成交均价


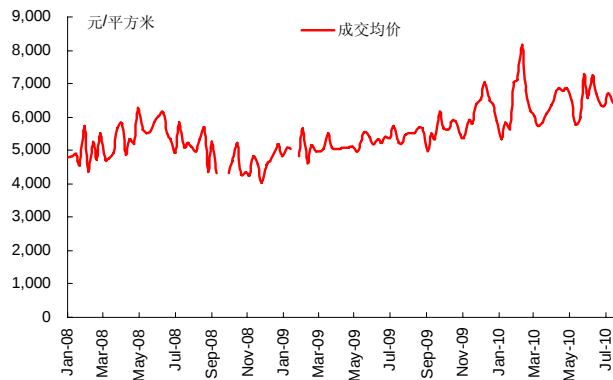
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 24：重庆市新建商品房成交均价


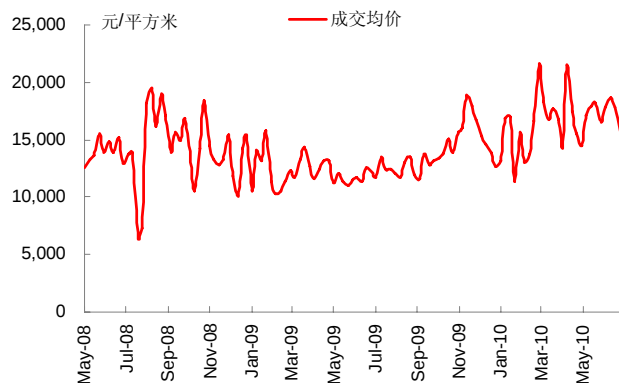
数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所

图 25：长沙市新建商品住宅成交均价（数据截止 6 月 5 日）


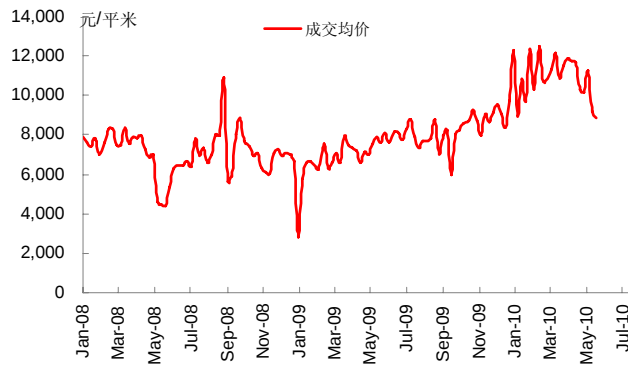
数据来源：长沙市房管局，东方证券研究所

图 26：武汉市新建商品房成交均价


数据来源：武汉市房管局，东方证券研究所

图 27：杭州市新建商品房成交均价（不含经适房）


数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 28：福州市新建商品住宅成交均价


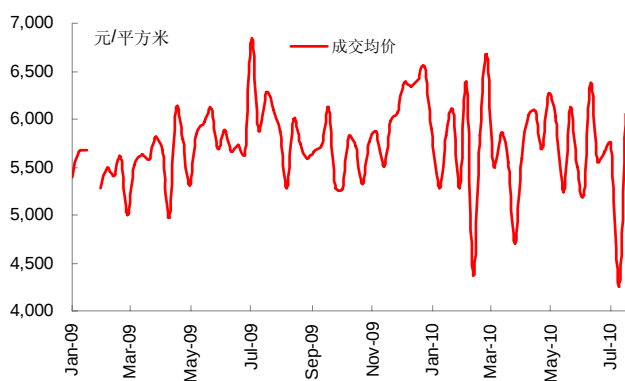
数据来源：福州市房管局，东方证券研究所

图 29：厦门市新建商品住宅成交均价

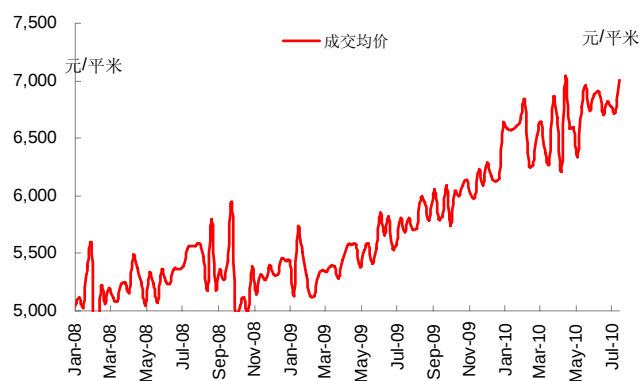

数据来源：厦门市房管局，东方证券研究所

图 30：苏州市新建商品住宅成交均价

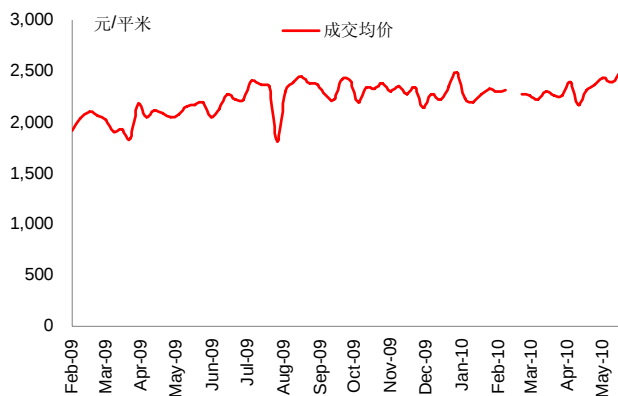

数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

图 31：深圳市存量商品房成交均价


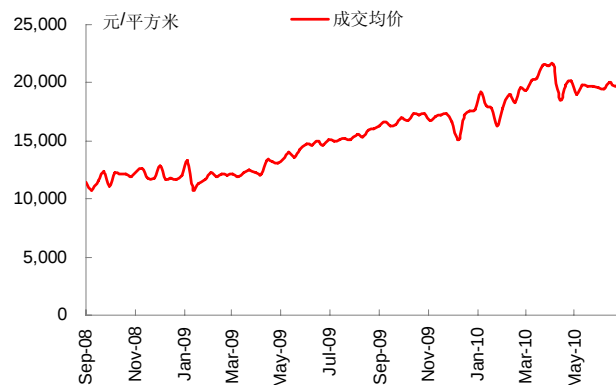
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 32：天津市存量商品住宅成交均价


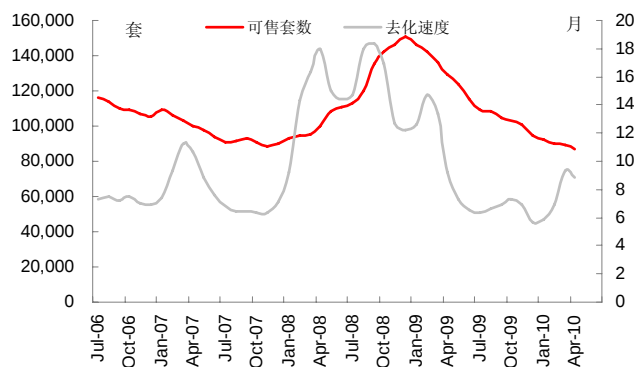
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 33：长沙市存量商品住宅成交均价（数据截止 6 月 5 日）


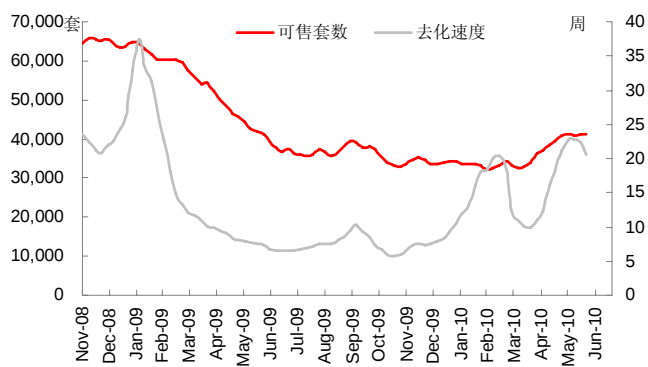
数据来源：长沙市房管局，东方证券研究所

图 34：杭州市存量商品住宅成交均价


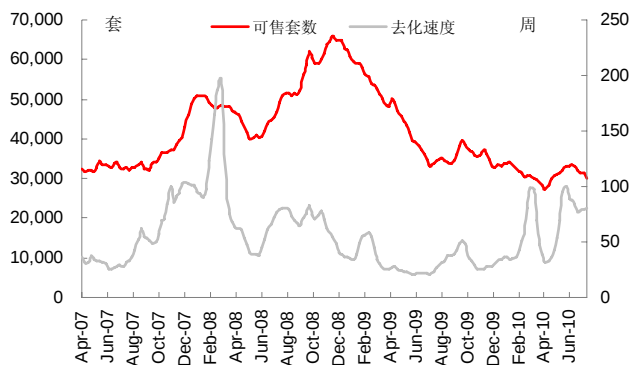
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 35：北京市新建商品住宅存量情况（不含保障房）


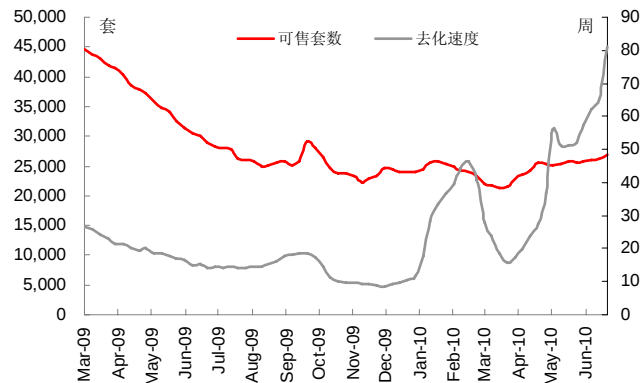
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 36：上海市新建商品住宅存量情况


数据来源：上海市房管局，东方证券研究所

图 37：深圳市新建商品房存量情况


数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 38：南京市新建商品住宅存量情况


数据来源：南京市房管局，东方证券研究所

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