

多数城市成交量大幅回升

——主要城市销售数据点评（2010.7.25~7.31）

研究结论

● 多数城市成交量大幅上升。

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 16%和 20%。其中仅有武汉出现了大幅的下跌，而其余城市中，成交套数环比大幅上涨的有 9 个，微涨的 3 个，微跌的 1 个；成交面积环比大幅上涨的有 10 个，持稳的 3 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大涨 110%和 86%；上海新建商品住宅成交套数和面积较上周分别上涨 6%和 19%；深圳新建商品房成交套数和面积分别较上周大涨 28%和 29%。

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 9%和 4%。

其中，北京二手住宅成交套数和面积分别较上周上涨 17%和 10%；深圳二手房成交套数环比上涨 15%，面积环比上涨 10%；杭州二手住房成交套数和面积分别较上周上涨 1%和下跌 10%。

我们的观点：本周主要城市都出现了成交量的大幅上涨，并且在一线城市尤为明显，尽管周成交量数据有一定的波动性，但我们认为成交量已经处于底部是大概率事件，未来成交量将出现趋势性上升。

● 从新房成交均价来看，7 个城市中，3 个上涨，4 个下跌。其中，天津、重庆、武汉上涨，深圳、杭州、厦门、苏州下跌。二手房成交均价中，深圳、天津、杭州均下跌。

我们的观点：趋势性下跌依旧没有形成，但从微观角度看，很多地方新开盘房价已开始松动，有些片区房价已在寻底的过程中。

● 新库存增加幅度不大，而去化周期有所缩短，但仍处于高位。本周，北京商品住宅可售套数约 9.3 万套，比上周增加 1.4%；深圳商品房可售套数约 3 万套，比上周略降 1.4%；南京 2.7 万套，较上周增加 2.8%；重庆 9.5 万套，比上周增加 1.5%。整体去化周期有所缩短：北京商品住宅可售套数的去化周期为 73 周，较上周环比下降 5.2%；深圳商品房可售套数的去化周期为 75 周，较上周环比下降 6.3%；重庆商品住宅可售套数的去化周期为 26 周，较上周环比下降 3.7%；南京商品住宅可售套数的去化周期与上周持平。

● 整体而言，我们认为目前可售房源的库存压力已在显现，而后期还将有较大新增供应上市，因此，房价下行的压力较大。同时，一线城市成交量处于明显筑底，我们判断未来将出现趋势性回升。地产股处于“政策底+市场底+低估值”的有利阶段，维持“地产股反转”的判断。

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。



东方证券
ORIENT SECURITIES

杨国华

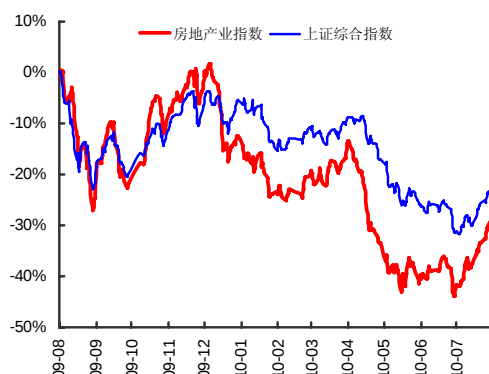
房地产行业高级分析师
8621-63325888 × 6078
yangguohua@orientsec.com.cn
执业证书编号：S0860210030001

胡栋亮

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 8 月 3 日

行业表现



资料来源：WIND，东方证券研究所

相关研究报告

《这次有什么不同，我们为何看反转》	2010-8-02
《迎接地产反转》	2010-7-28
《房价调整拉开序幕，地产反弹吹响号角》	2010-6-09

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（2010.7.25~7.31）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（2010.7.25~7.31）成交量情况

城市	套数（套）			面积（平方米）			均价（元/平米）			类型
	07/25-07/31	07/18-07/24	环比上周	07/25-07/31	07/18-07/24	环比上周	07/25-07/31	07/18-07/24	环比上周	
新房										
北京	1647	784	110%	190,511	102336	86%				商品住宅
上海	4404	4155	6%	399287	334752	19%				商品住宅
深圳	476	371	28%	41878	32349	29%	17905	19,125	-6%	商品房
天津	1539	1230	25%	173697	129696	34%	9597	9262	4%	商品住宅
重庆	4008	3931	2%	327508	327153	0%	5730	5431	6%	商品房
长沙	-		-	-		-				商品住宅
武汉	1510	2067	-27%	140552	195,244	-28%	6854	6418	7%	商品房
杭州	1015	749	36%	105082	78,171	34%	14562	15677	-7%	商品房
成都	1098	926	19%	98113	85942	14%				商品住宅
南京	301	282	7%	33938	34,420	-1%				商品住宅
福州	194	105	85%	20063	12,675	58%				商品住宅
东莞	574	418	37%	64442	44841	44%				商品住宅
青岛	1948	1119	74%	185913	106421	75%				商品住宅
厦门	208	212	-2%	24377	24,021	1%	12540	13565	-8%	商品住宅
苏州	524	393	33%	56832	47852	19%	10140	10691	-5%	商品住宅
总计	19446	16742	16%	1,862,193	1555873	20%				
二手房										
北京	2783	2376	17%	263494	239954	10%				商品住宅
深圳	2276	1972	15%	190200.73	172,618	10%	5468	6054	-10%	商品房
天津	1020	1042	-2%	80364	83,519	-4%	6550	7009	-6.5%	商品住宅
长沙	-		-	-		-				商品住宅
成都	665	765	-13%	58251	68368	-15%				商品住宅
杭州	401	397	1%	29776.34	32,906	-10%	19727	20811	-5.2%	商品住宅
总计	7145	6552	9%	622086.07	597364.56	4%				

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
	07/25-07/31	07/18-07/24	环比上周	07/25-07/31	07/18-07/24	环比上周	
北京	93,242	91952	1.4%	73	77	-5.2%	商品住宅
深圳	29,497	29927	-1.4%	75	80	-6.3%	商品房
南京	27,589	26844	2.8%	81	81	0.0%	商品住宅
重庆	95,730	94347	1.5%	26	27	-3.7%	重庆
平均			1%			-4%	

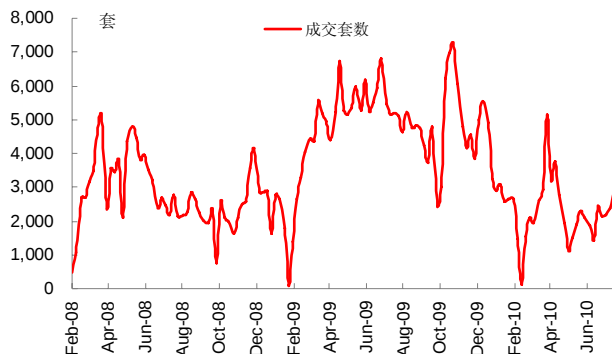
数据来源：各城市房管局，东方证券研究所

图 1：北京市新建商品住宅成交情况（不含保障房）



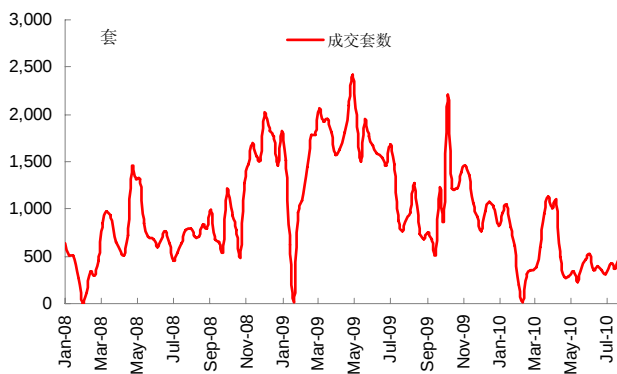
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 2：上海市新建商品住宅成交情况



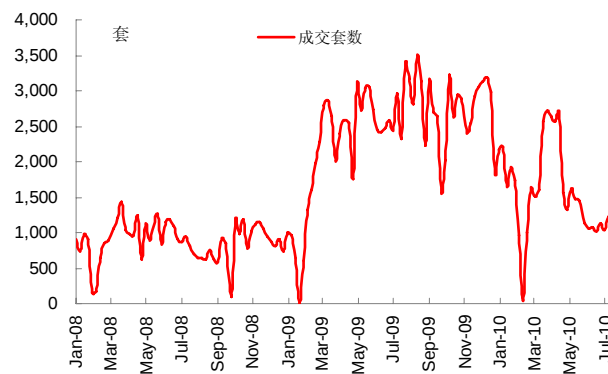
数据来源：上海市房管局，东方证券研究所

图 3：深圳市新建商品房成交情况

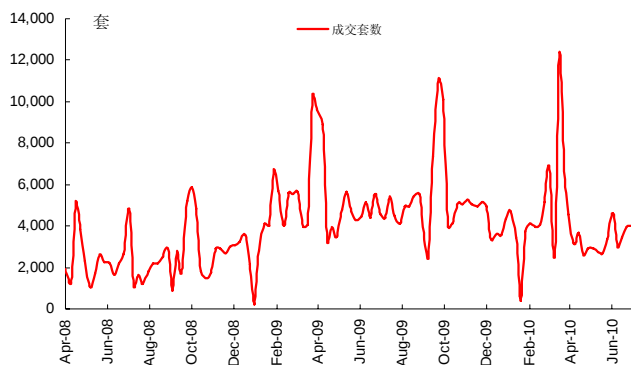


数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

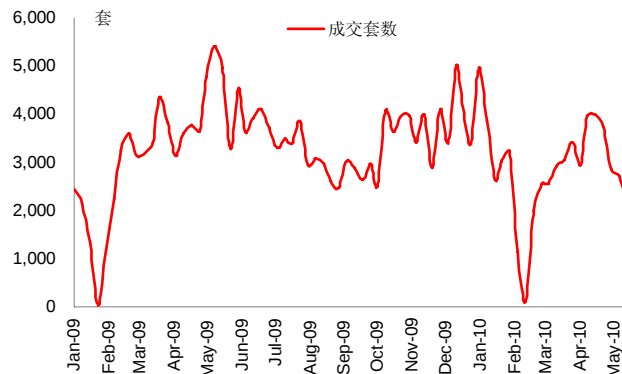
图 4：天津市新建商品住宅成交情况



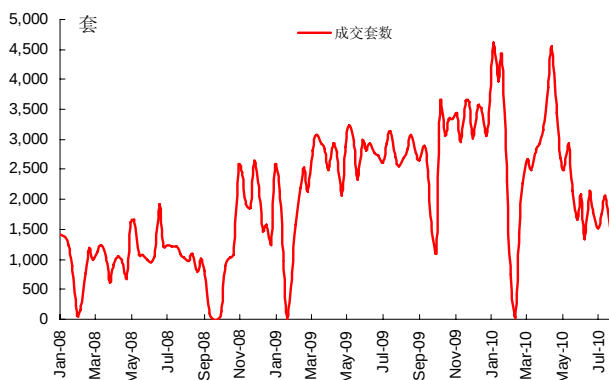
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

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）


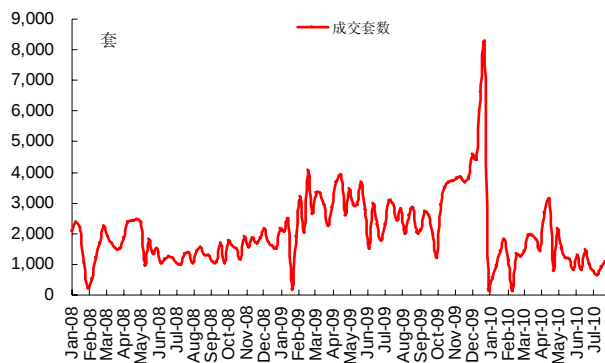
数据来源：长沙市房管局，东方证券研究所

图 7：武汉市新建商品房成交情况


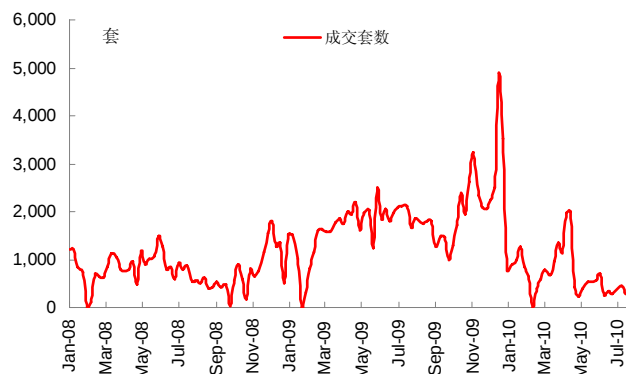
数据来源：武汉市房管局，东方证券研究所

图 8：杭州市新建商品房成交情况（不含经适房）

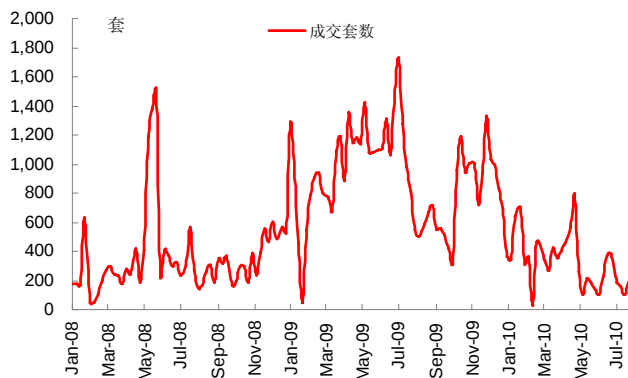

数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 9：成都市新建商品住宅成交情况


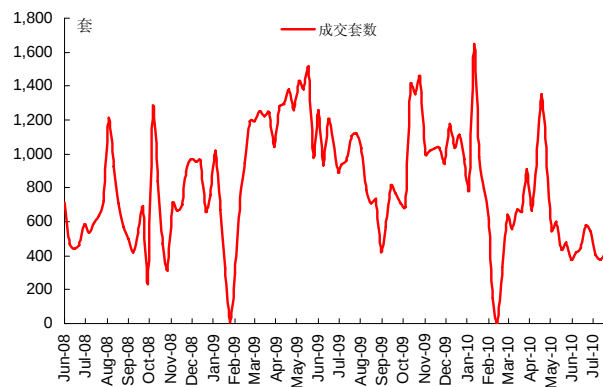
数据来源：成都市房管局，东方证券研究所

图 10：南京市新建商品住宅成交情况


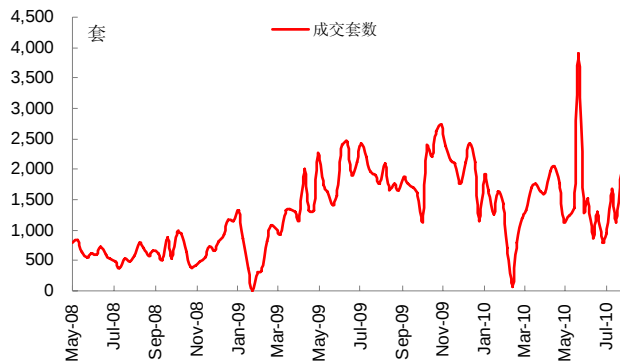
数据来源：南京市房管局，东方证券研究所

图 11：福州市新建商品住宅成交情况


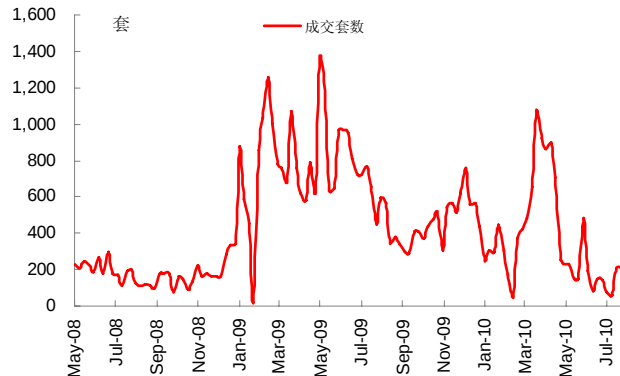
数据来源：福州市房管局，东方证券研究所

图 12：东莞市新建商品住宅成交情况


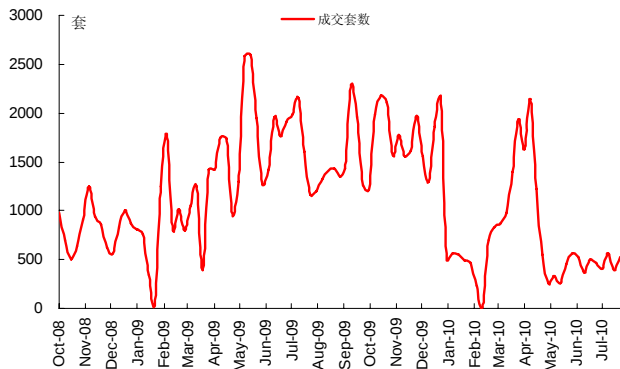
数据来源：东莞市房管局，东方证券研究所

图 13：青岛市新建商品住宅成交情况


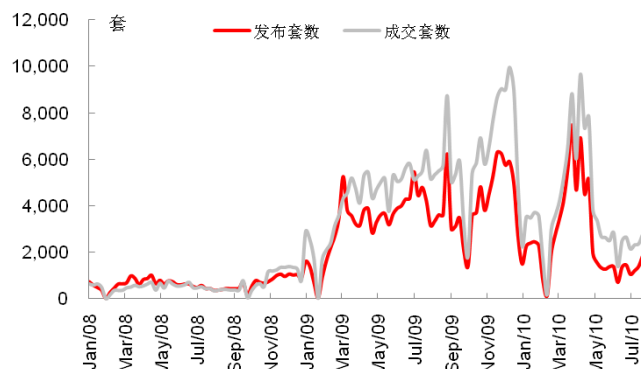
数据来源：青岛市房管局，东方证券研究所

图 14：厦门市新建商品住宅成交情况


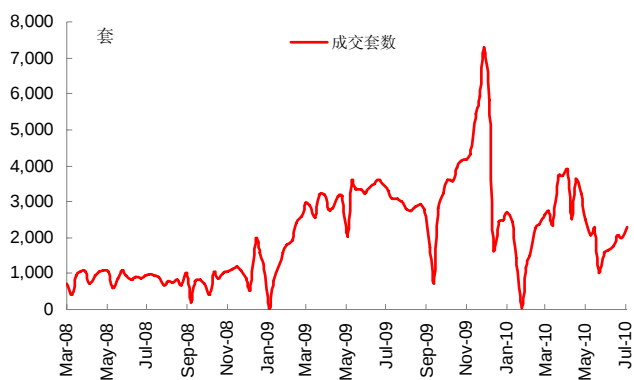
数据来源：厦门市房管局，东方证券研究所

图 15：苏州市新建商品住宅成交情况


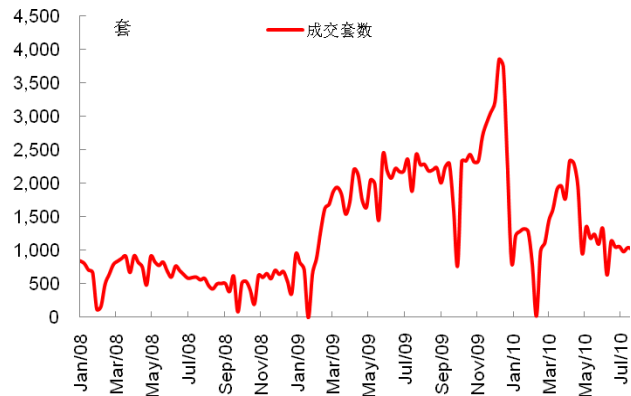
数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

图 16：北京市存量商品住宅成交情况


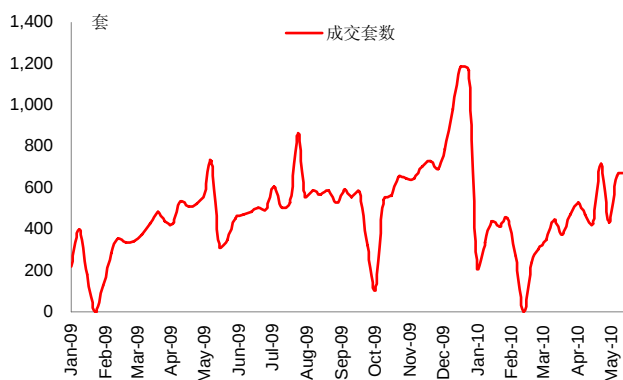
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

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


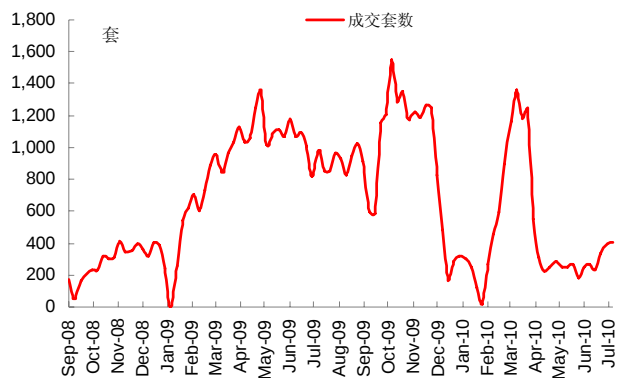
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 19：长沙市存量商品住宅成交情况（数据截止 6 月 5 日）


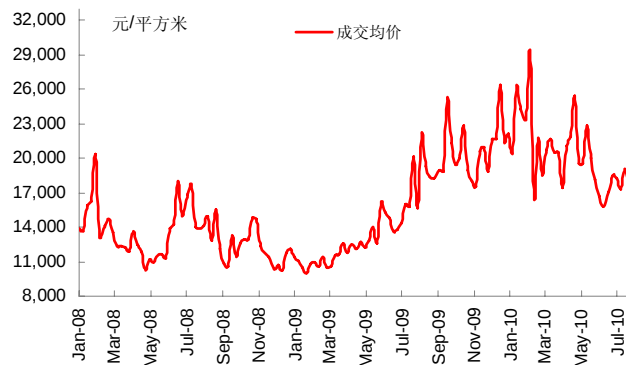
数据来源：长沙市房管局，东方证券研究所

图 20：成都市存量商品住宅成交情况

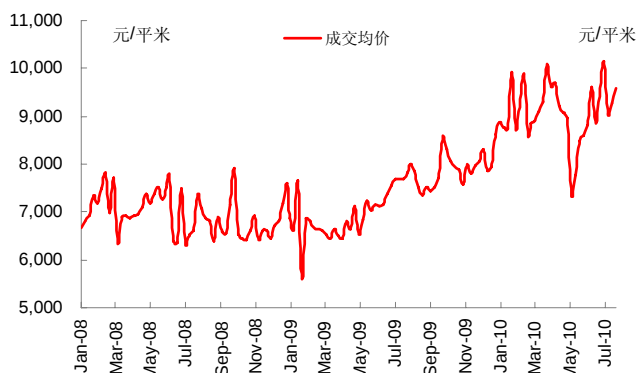

数据来源：成都市房管局，东方证券研究所

图 21：杭州市存量商品住宅成交情况


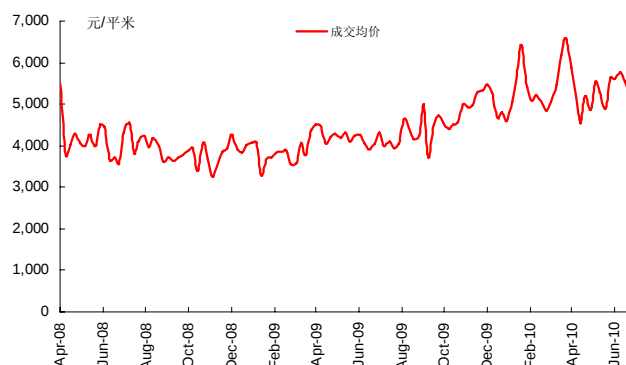
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 22：深圳市新建商品房成交均价


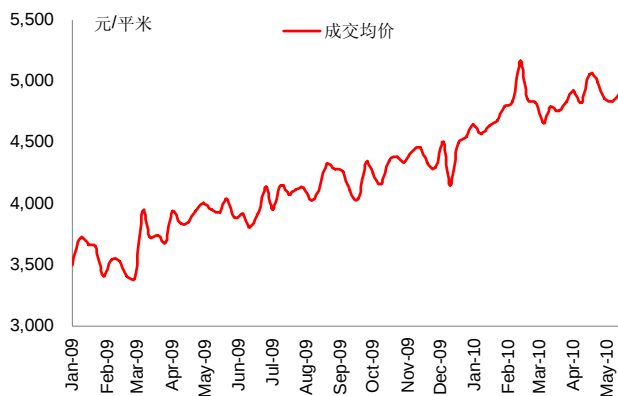
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 23：天津市新建商品住宅成交均价


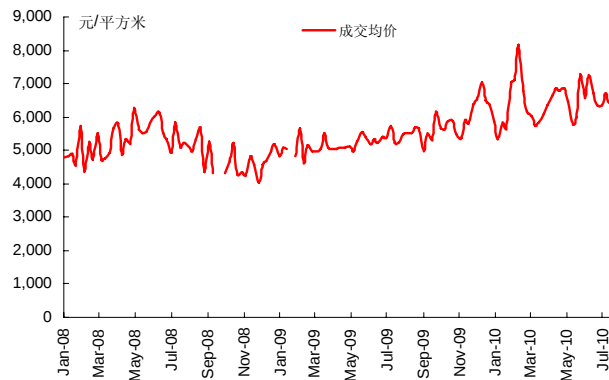
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 24：重庆市新建商品房成交均价


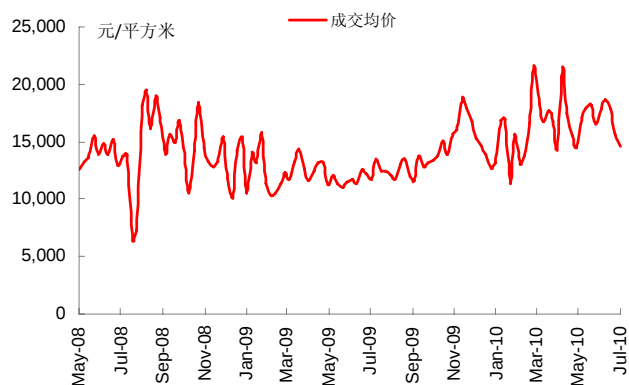
数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所

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


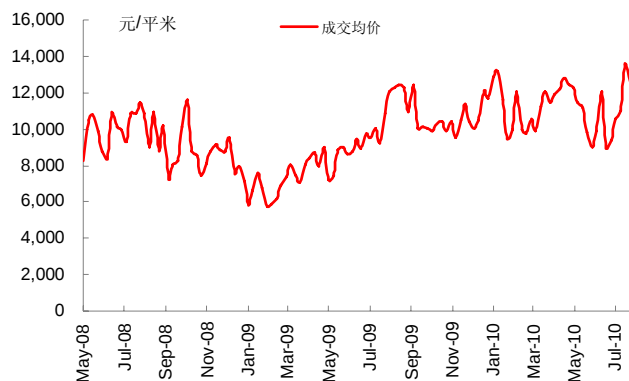
数据来源：武汉市房管局，东方证券研究所

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

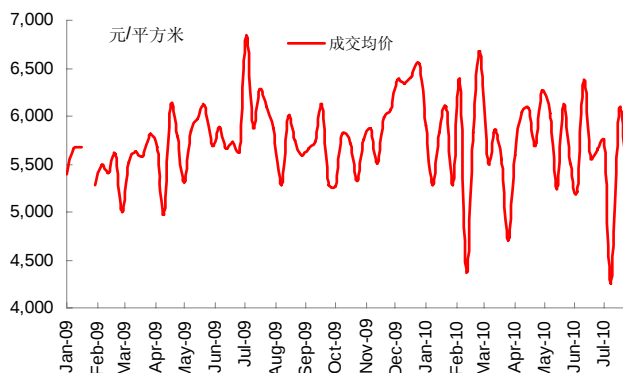

数据来源：福州市房管局，东方证券研究所

图 29：厦门市新建商品住宅成交均价


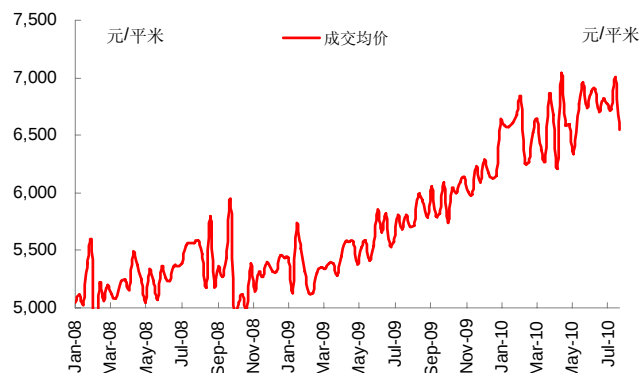
数据来源：厦门市房管局，东方证券研究所

图 30：苏州市新建商品住宅成交均价

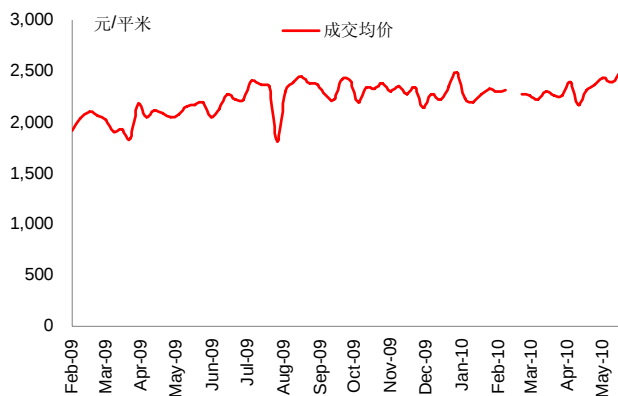

数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

图 31：深圳市存量商品房成交均价


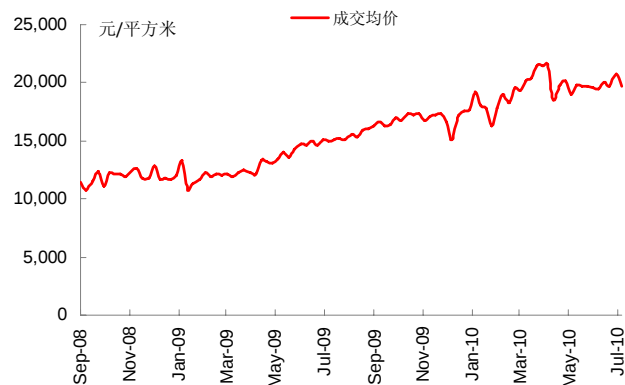
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 32：天津市存量商品住宅成交均价


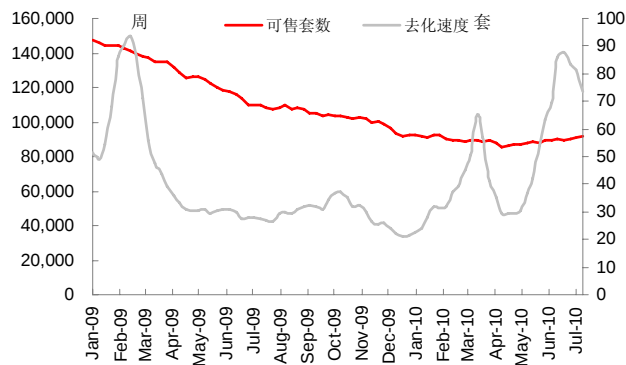
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 33：长沙市存量商品住宅成交均价（数据截止 6 月 5 日）


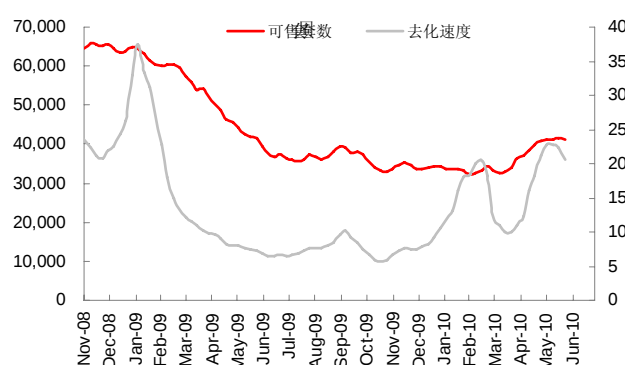
数据来源：长沙市房管局，东方证券研究所

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

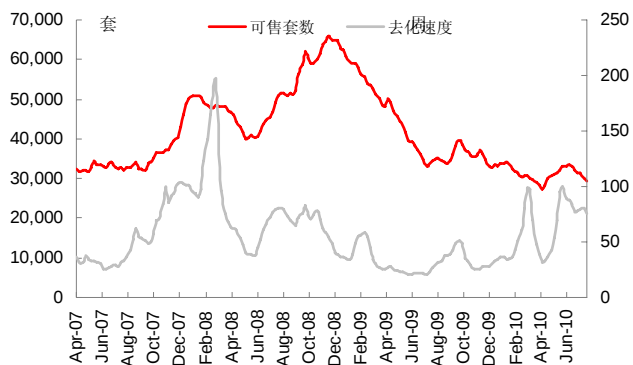
图 35：北京市新建商品住宅存量情况（不含保障房）


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


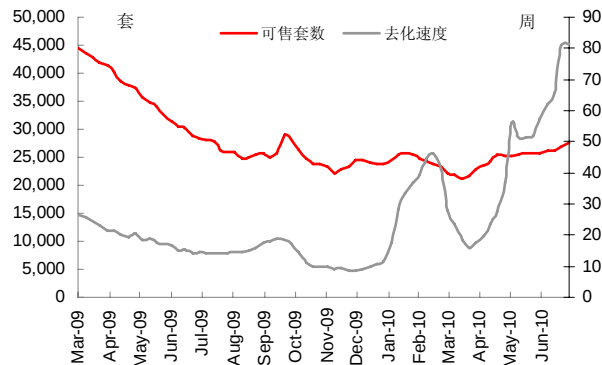
数据来源：上海市房管局，东方证券研究所

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