

成交筑底明显

——2010年7月份房地产行业月报

房地产行业

评级: 推荐(维持)

跟踪报告

2010年8月4日 星期三

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

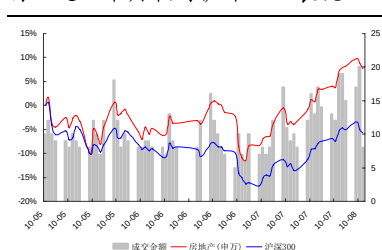
021-50586660-8638

dhresearch@longone.com.cn

市场表现

	绝对涨幅(%)	相对涨幅(%)
1个月	19.3	7.6
3个月	3.1	9.1
6个月	-9.9	-0.8

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
6. 《交易萎缩将倒逼房价下行》2010/6/8
7. 《成交维持低位》2010/7/6

投资要点

- 7月, 一线城市成交量触底回稳迹象明显。7月, 北京、上海、深圳等一线城市清一色呈现出交易量触底回稳迹象, 随着今年8-10月住房供应量的增加房价适度回调, 我们预计一线城市下半年销量持续回升是个大概率事件。7月, 北京、上海、深圳成交量环比增幅分别为15%、17%、-11%; 成交均价方面, 北京与上海有不同程度的小幅下调, 而深圳因前期跌幅较大本月环比涨幅7%。
- 7月, 多数二线城市商品房成交量环比呈现下滑态势, 但跌幅已明显收窄, 其中厦门、南京、长沙、昆明环比降幅超过10%。7月, 在我们所跟踪的国内11个二线城市中, 多数城市商品房成交量呈现环比下滑态势, 但是跌幅已经出现大幅收窄, 其中厦门、南京、长沙、昆明环比降幅均超过10%, 降幅分别为29%、20%、12%、11%; 与此同时, 宁波、杭州、天津环比则出现较大幅度的反弹, 环比增幅分别为140%、74%、20%。
- 7月, 在我们所跟踪的11个二线城市中, 尽管交易量维持在较低水平, 但商品房成交均价却表现为涨跌互现。7月, 在我们所跟踪的11个国内二线城市中, 尽管成交量依然维持在较低水平, 但商品房成交均价却表现为涨跌互现, 其中, 厦门、苏州、天津、西安、昆明环比涨幅分别为17%、17%、8%、6%、5%; 宁波、杭州、武汉、长沙环比跌幅分别为16%、10%、6%、1%。
- PMI指数连续三个月下滑, 且创17个月以来的最低水平; 6月钢铁、水泥、化工等主要行业工业生产显著下滑; 二季度GDP季调后季环比折年增速仅8.0%; 7月22日, 中央政治局召开会议定调下半年经济工作, 提出经济平稳较快发展前提下解决问题。我们认为, 保增长前提下, 下半年房地产调控政策不会继续从紧, 相反, 在政策执行力度上可能会有所放松。尽管板块自7月初以来已出现近20%左右反弹, 但估值仍具吸引力。随着8-10月供应放量, 房价适度回调后, 销售量一定不会出现持续回暖, 这将构成房地产板块继续上涨的催化剂。鉴于以上因素, 我们看好下半年房地产板块的趋势性投资机会, 维持行业“推荐”评级。个股推荐万科A、保利地产、招商地产、金地集团、信达地产、苏宁环球、中天城投、荣盛发展、嘉凯城、滨江集团、中南建设、ST东源等。

目 录

1.	环渤海地区	1
1.1	北京：成交触底回稳	1
1.2	天津：交易触底反弹	1
2.	长三角地区	2
2.1	上海：价跌量增	2
2.2	杭州：价跌量增	3
2.3	南京：成交企稳	4
2.4	苏州：量稳价涨	5
2.5	宁波：价跌量增	5
3.	泛珠三角地区	6
3.1	深圳：量价趋稳	6
3.2	东莞：成交回稳	6
3.3	厦门：成交跌幅收窄	7
4.	中西部地区	7
4.1	武汉：量价趋稳	7
4.2	长沙：量缩价稳	8
4.3	西安：量缩价涨	8
4.4	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: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)	6
图 22: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平米)	6
图 23: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)	6
图 24: 深圳二手房成交均价 (单位: 元/平米)	6
图 25: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)	7
图 26: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)	7
图 27: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)	7
图 28: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)	7
图 29: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)	8
图 30: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)	8
图 31: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)	8
图 32: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	8
图 33: 西安商品房销售套数 (单位: 套)	9
图 34: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平米)	9
图 35: 西安商品房可售套数 (单位: 套)	9
图 36: 西安商品住宅销售均价 (单位: 元/平米)	9
图 37: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	9
图 38: 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：成交触底回稳

7月，北京商品住宅成交触底回稳，尽管交易量仍保持在六年来同期最低水平，全市共签约 5,726 套，同比下降 66%，环比增长 15%。其中，期房住宅总签约 4,950 套，环比增长 17%；现房住宅共签约 776 套，环比增长 8%。8-10 月，北京住宅供应将出现放量，随着房价的适度回调必将迎来一波销售回暖，预计可以达到 2008 年的成交水平。

商品房供应方面，截至 7 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 284 万套，同比下降 16%，环比增长 6%。

图 1：北京住宅签约套数（单位：套）

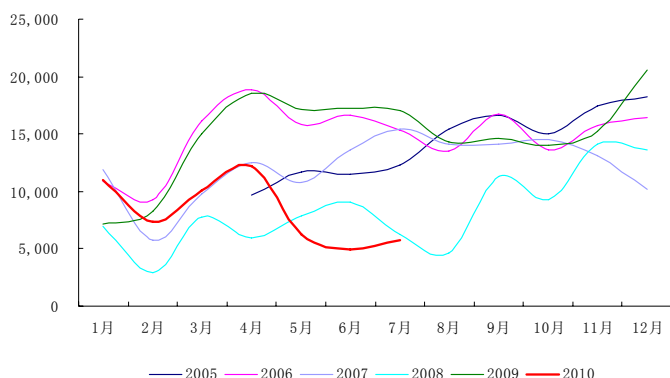
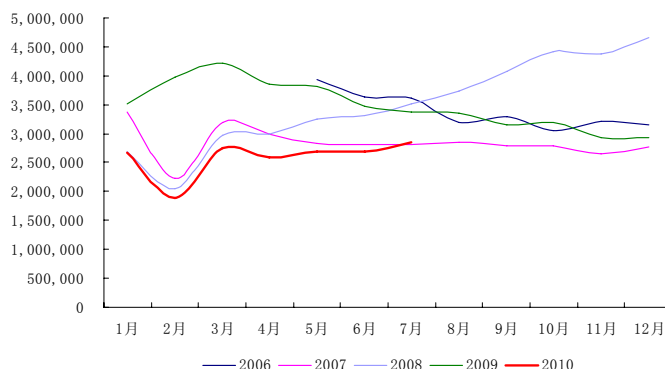


图 2：北京住宅可售套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：交易触底反弹

7月，天津新建商品住宅共成交 5,603 套，同比下降 54%，环比增长 20%；商品住宅成交均价方面，继续保持上涨态势，为 9,629 元/平方米，同比上涨幅度 25%，环比上涨 8%。

二手房成交方面基本稳定，7 月共成交 4,505 套，同比下降 55%，环比下降 2%，环比降幅大幅收窄；成交均价方面，为 6,758 元/平米，同比上涨 19%，，环比微跌 2%。

图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)

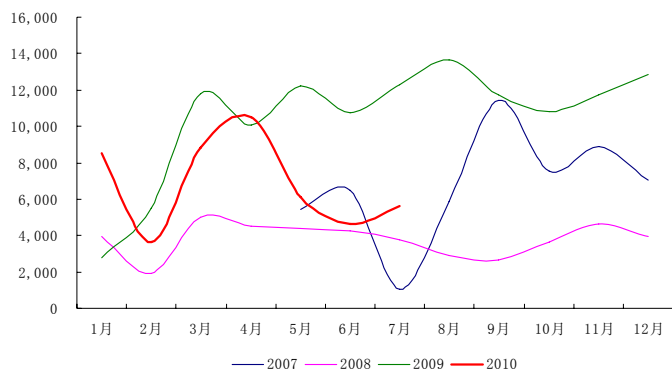
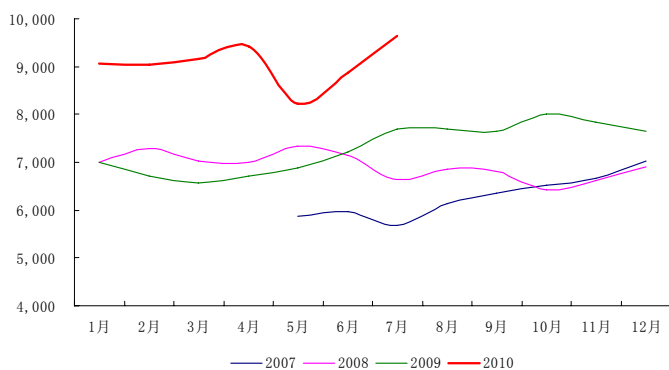


图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



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)

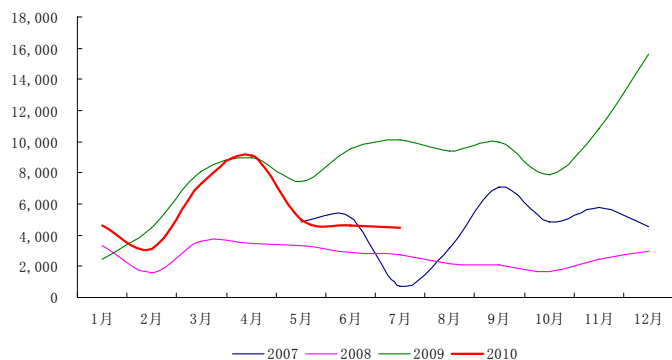
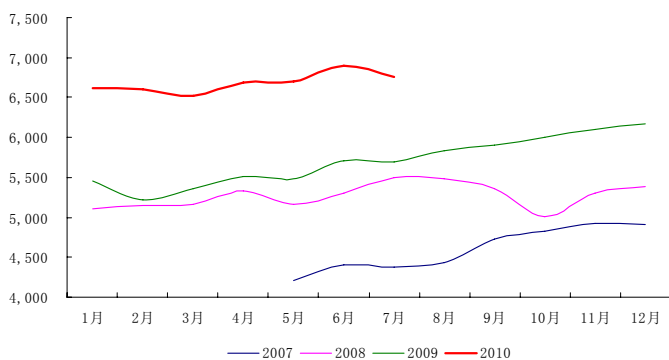


图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2. 长三角地区

2.1 上海: 价跌量增

7月, 上海商品房成交量出现回升, 高出2008年的同期水平, 全市共销售14,865套, 同比下降45%, 环比增长17%。其中, 外环以外成交套数占比72.1%, 较上月下降0.8个百分点; 内环以内占比5.7%, 提高了0.7个百分点; 内外环之间占比22.2%, 提高了0.1个百分点。由于近期PMI、GDP、钢铁、建材、水泥等数据出现大幅度下滑, 政府出于保增长的考虑下半年政策继续加码的可能性日趋降低, 相反我们认为政府会在政策执行力度上逐渐有所放松。正因为如此, 上半年反复提起的房产税2010年应该不会推出, 上海房地产市场成交量会随着8-10月供应量的增加而放大。

成交均价方面, 各环间区域出现一定程度的下跌, 内环以内、内外环间、外环以外分别为44,595元/平米、19,755元/平米、10,441元/平米, 环比跌幅分别为0%、6.2%、2.5%。

商品房供应方面, 7月, 上海新开盘套数略有上升, 为10,915套, 同比下降38%,

环比增长 12%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)

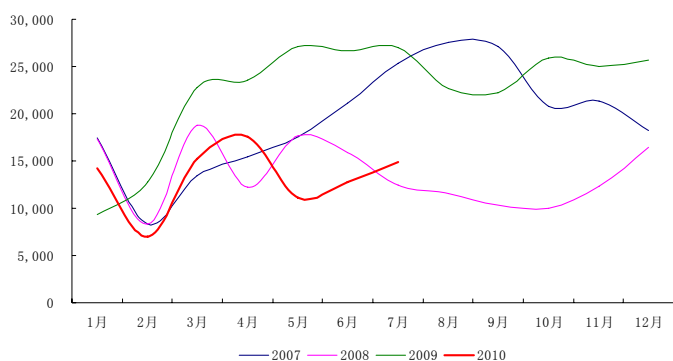
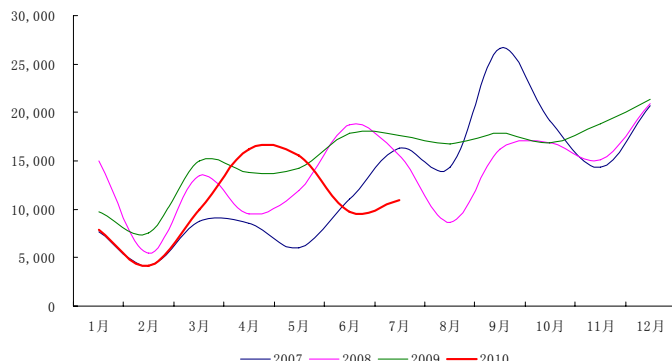


图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



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

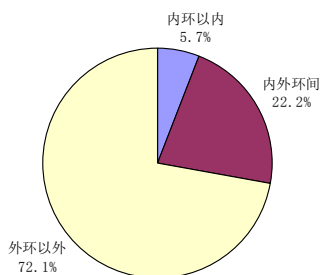
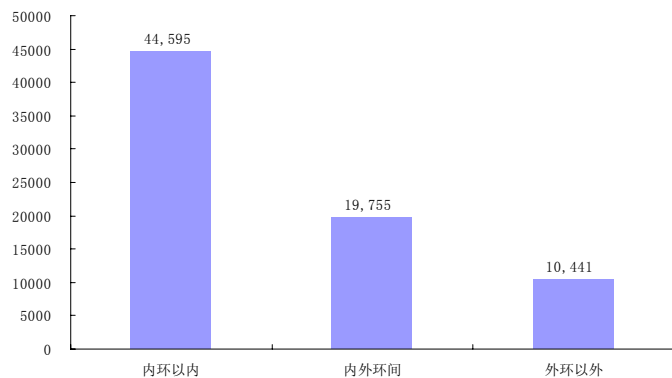


图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.2 杭州: 价跌量增

7月, 杭州商品房成交量出现较大幅度反弹, 仅次于2007、2009年水平, 全市共成交3,590套, 同比降幅61%, 环比增长幅度高达74%! 商品房成交均价方面, 则出现了一定程度的回落, 为16,589元/平方米, 同比上涨39%, 环比下跌10%。

二手住宅成交量方面, 也出现了较大幅度的反弹, 共成交1,377套, 同比下降69%, 环比增长35%; 成交均价方面, 则维持稳定, 为20,324元/平方米, 同比上涨了36%, 环比上涨2%。

图 11: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)

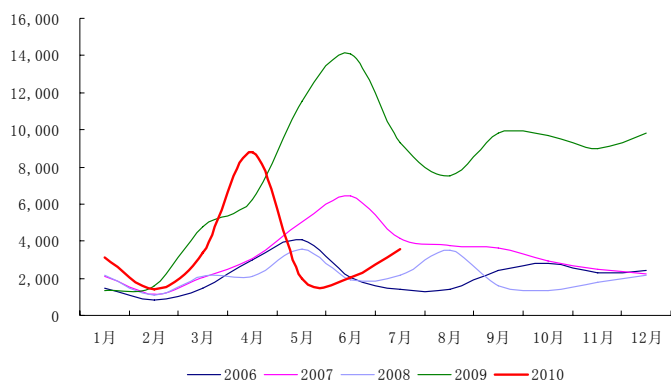
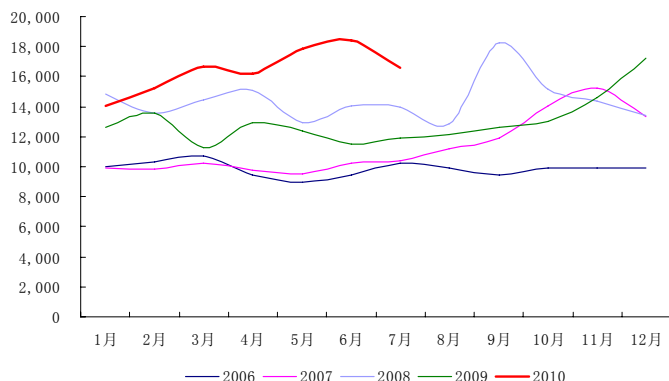


图 12: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)



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)

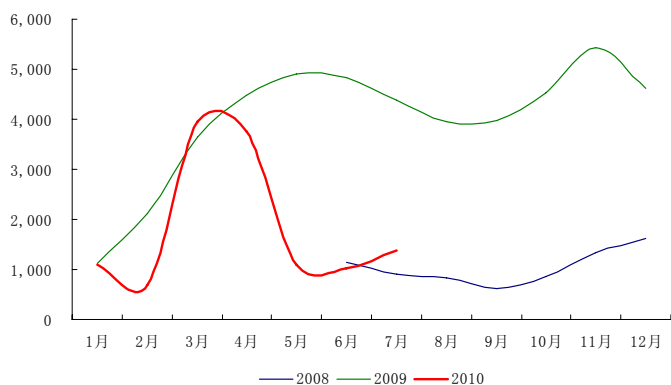
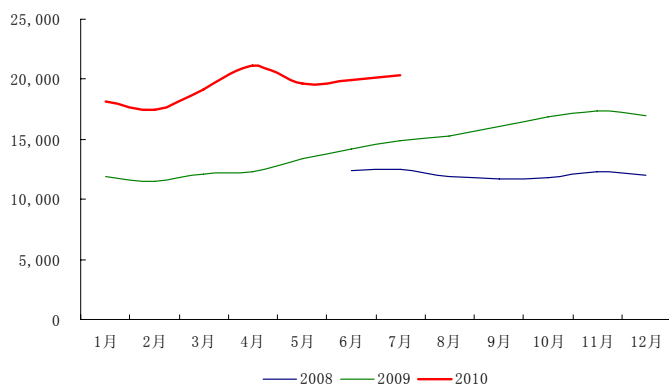


图 14: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.3 南京: 成交企稳

7月, 南京商品住宅成交量出现低位回稳, 处 2006 年以来最低水平, 全市共成交 1,518 套, 同比下降 83%, 环比下降 20%; 商品住宅成交面积 19.1 万平米, 同比下降 82%, 环比下降 20%。

图 15: 南京住宅成交套数 (单位: 套)

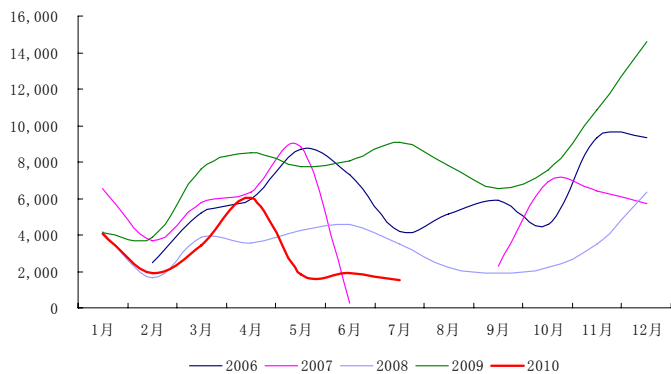
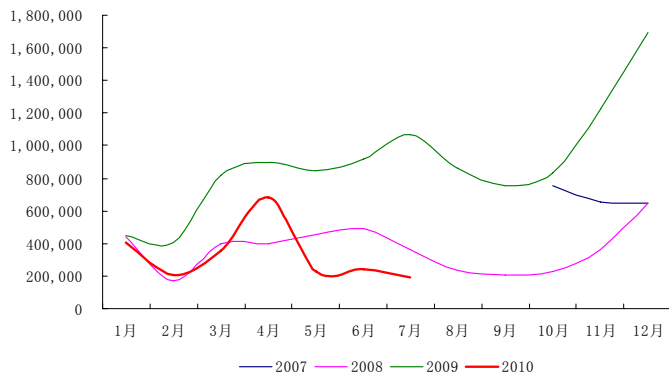


图 16: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.4 苏州：量稳价涨

7月，苏州商品住宅成交量出现低位回稳，全市共成交1,936套，同比下降76%，环比微跌7%。成交均价方面，出现大幅度反弹，为10,104元/平米，同比上涨35%，环比上涨17%。

图 17：苏州商品住宅成交套数（单位：套）

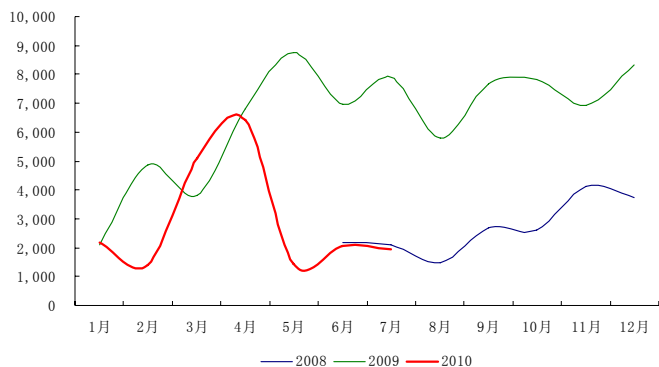
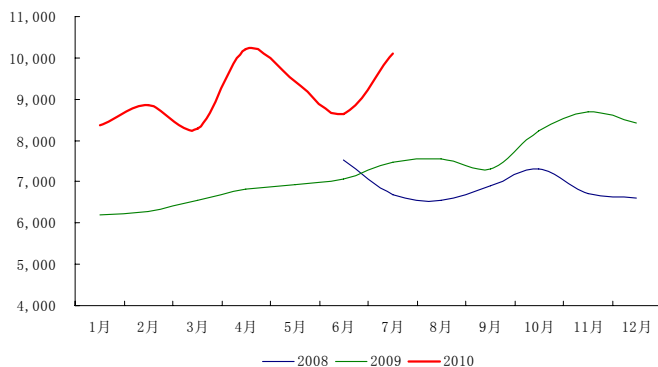


图 18：苏州商品住宅成交均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.5 宁波：价跌量增

7月，宁波商品房成交量出现大幅反弹，全市共成交3,853套，同比下降38%，环比上涨140%；销售均价方面，则继续出现大幅度回调，已经跌至11,915元/平米，同比上涨25%，环比下跌16%。

截至7月末，宁波商品房可售套数为250.8万套，环比增长1.8%。

图 19：宁波商品房销售套数（单位：套）

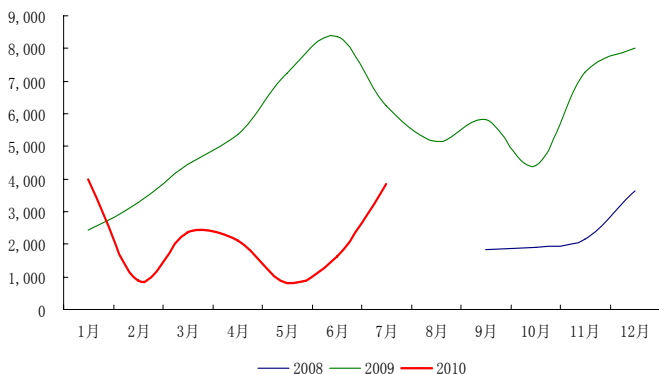
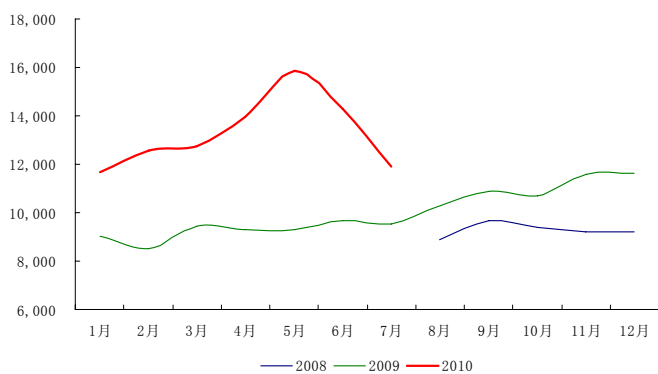


图 20：宁波商品房销售均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3. 泛珠三角地区

3.1 深圳：量价趋稳

7月，深圳一手房成交量出现低位企稳，全市共成交1,681套，同比下降69%，环比下降11%。成交均价方面，逐渐接近2009年的水平，为18,040元/平米，同比涨幅12%，环比上涨7%。

二手房方面，7月深圳成交量开始趋于稳定，共8,658套，同比下降45%，环比上升14%；成交均价为5,628元/平米，同比下跌10%，环比上涨0%，与上月持平。

图 21：深圳一手房成交套数（单位：套）

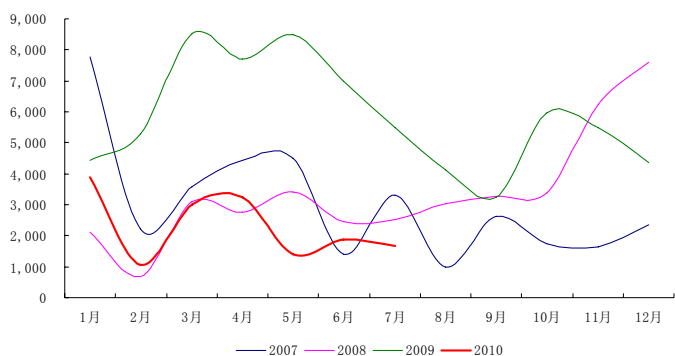
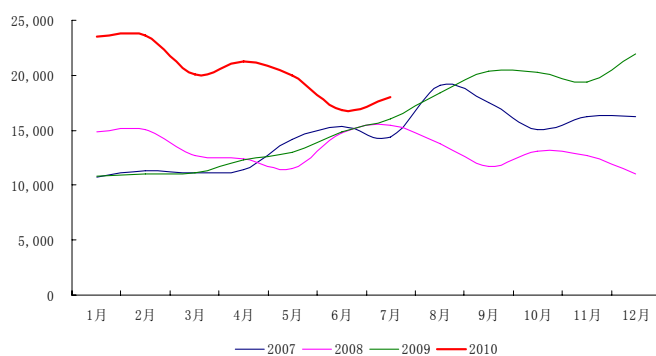


图 22：深圳一手房成交均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

图 23：深圳二手房成交套数（单位：套）

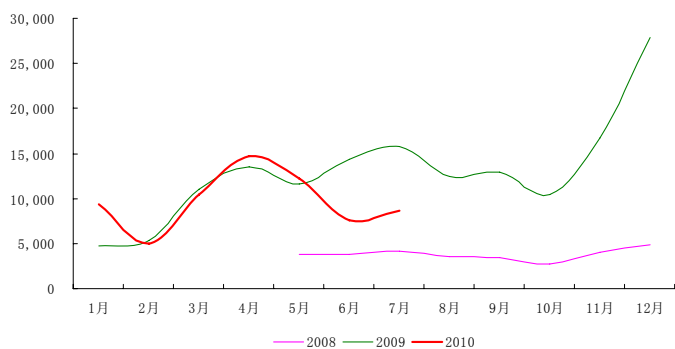
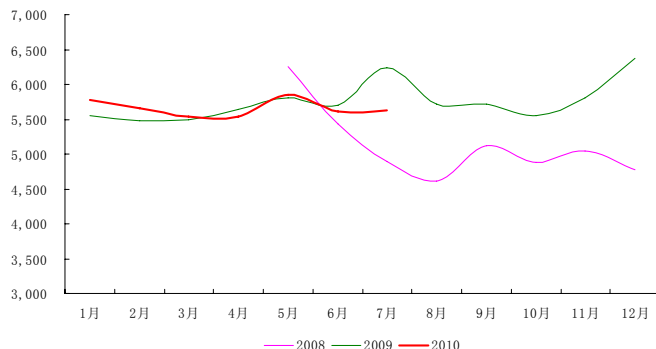


图 24：深圳二手房成交均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3.2 东莞：成交回稳

7月，东莞商品住宅成交出现全面回稳，全市共成交1,947套，同比下降56%，环比下滑3%；商品住宅成交面积20.8万平方米，同比下降58%，环比下滑1%。

图 25: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)

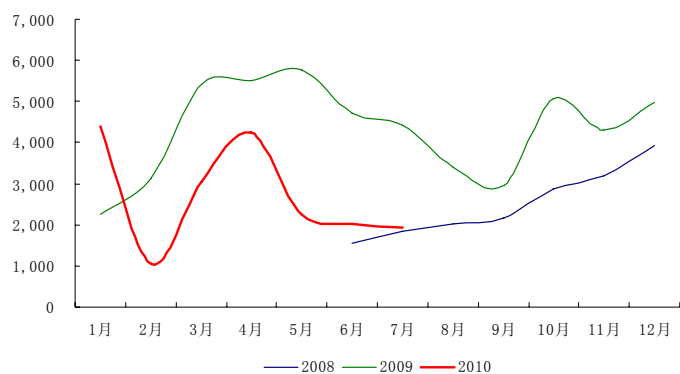
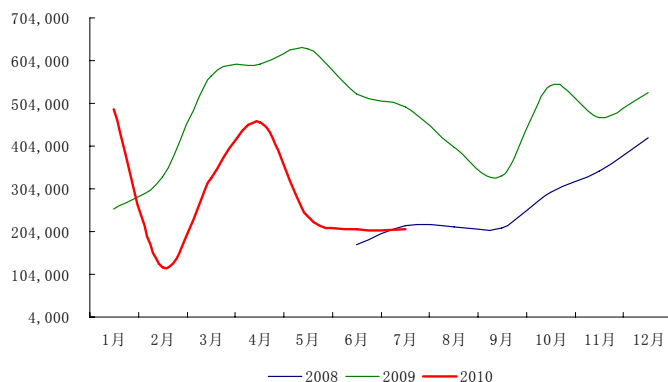


图 26: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.3 厦门: 成交跌幅收窄

7 月, 厦门商品住宅成交量继续走低, 全市共成交 582 套, 同比下滑 80%, 环比下降 29%; 商品住宅成交均价方面, 继续高位运行, 为 11,852 元/平米, 同比上涨 22%, 环比上涨 17%。

图 27: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)

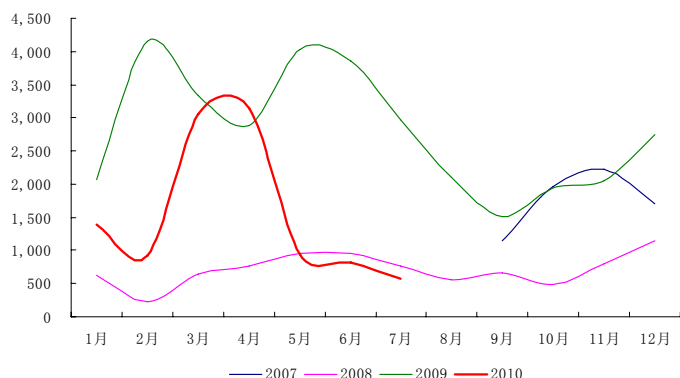
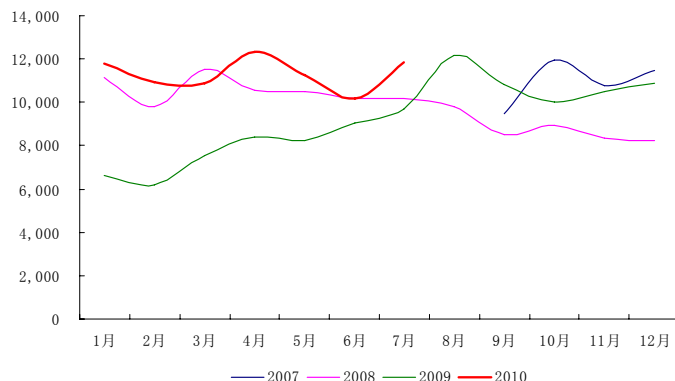


图 28: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 中西部地区

4.1 武汉: 量价趋稳

7 月, 武汉商品房成交量低位企稳, 全市共成交 7,590 套, 同比下降 41%, 环比下降 3%; 商品房成交均价方面, 窄幅波动中趋于稳定, 为 6,486 元/平米, 同比上涨 21%, 环比下跌 6%。

图 29: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

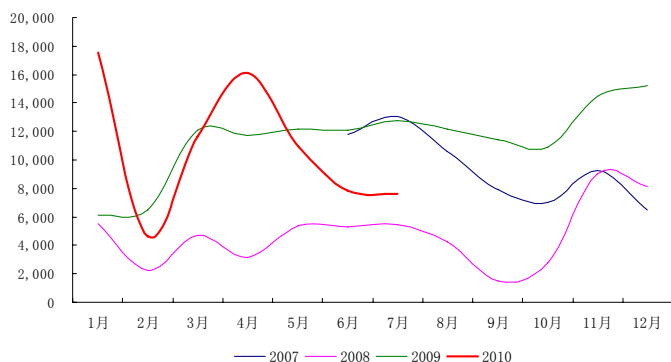
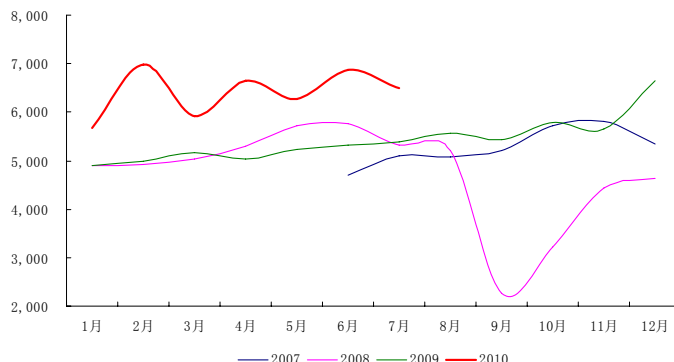


图 30: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 长沙: 量缩价稳

7 月, 长沙商品住宅成交量继续下滑, 为 5,037 套, 同比下降 50%, 环比下降 12%; 商品住宅 (期房) 成交均价方面, 则保持相对稳定, 为 4,754 元/平米, 同比上涨 17%, 环比下跌 1%。

图 31: 长沙商品住宅成交套数 (单位: 套)

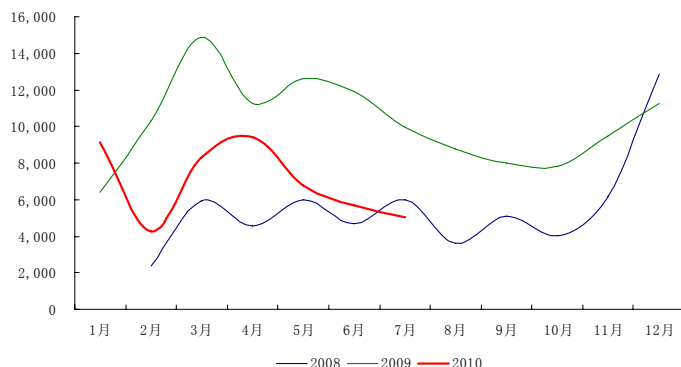


图 32: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 西安: 量缩价涨

7 月, 西安商品房成交量仍在低位徘徊, 为 2,272 套, 同比下降 72%, 环比下降 7%; 商品房成交均价方面, 继续保持上涨态势, 为 6,571 元/平米, 同比上涨 29%, 环比上涨 6%。商品房供应量方面也出现了下滑, 可售套数为 103 万套, 同比下降 65%, 环比下降 16%。

图 33: 西安商品房销售套数 (单位: 套)

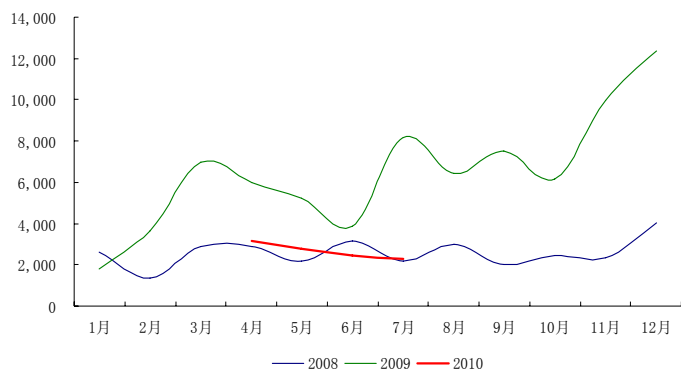
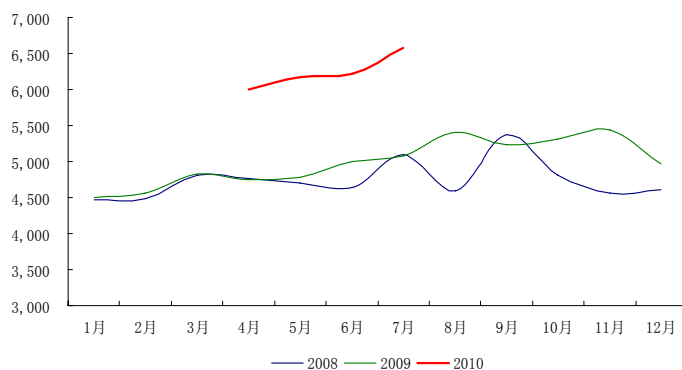


图 34: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 35: 西安商品房可售套数 (单位: 套)

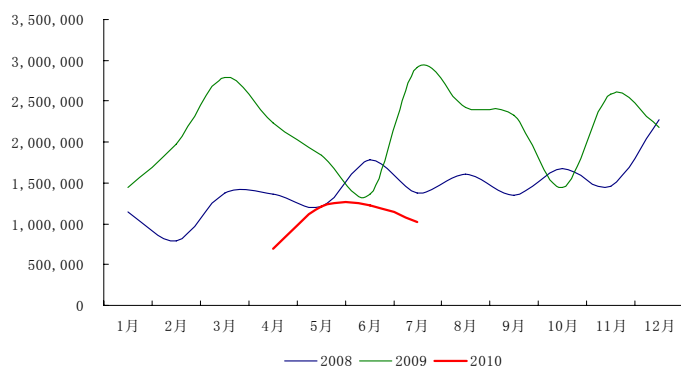


图 36: 西安商品住宅销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.4 昆明: 量缩价涨

7月, 昆明商品房共成交 3,442 套, 同比下降 57%, 环比下降 11%; 商品房成交均价方面, 继续保持上涨态势, 达到 6,807 元/平方米, 同比上涨 34%, 环比上涨 5%。

图 37: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

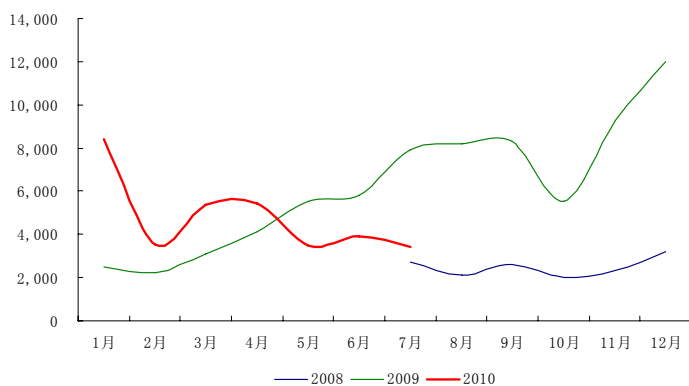
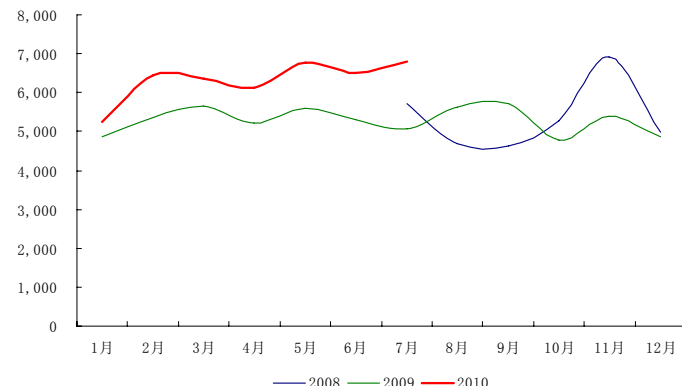


图 38: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

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。

东海证券有限责任公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构, 我们欢迎社会监督并提醒广大投资者, 参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构, 注意防范非法证券活动。

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