

分析师： 苏雪晶 (8621)68751692 suxj@cjsc.com.cn 执业证书编号： S0490209010200
联系人： 杨靖凤 (8621) 68751636 yangjf@cjsc.com.cn

二线城市调研系列之天津

近日，我们走访了亿城天津红桥项目、天津保利香槟、天津保利大都会以及陆家嘴小伙巷项目，并与项目营销经理进行了交流。

目前天津市场情况：

天津市场近期整体情况是仍维持相对成交高位，一手房市场成交因推盘有所上升；二手房成交进入7月以来有所下降，价格也开始正式松动。进入到本周后，共计7家银行开始禁止3套房房贷，后续对成交影响需要观察。

图 1：天津一手住宅周成交面积（万平米）

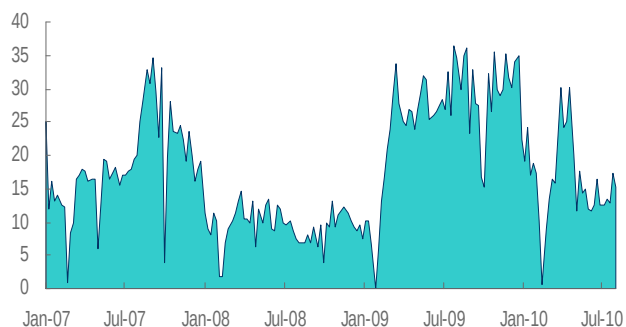
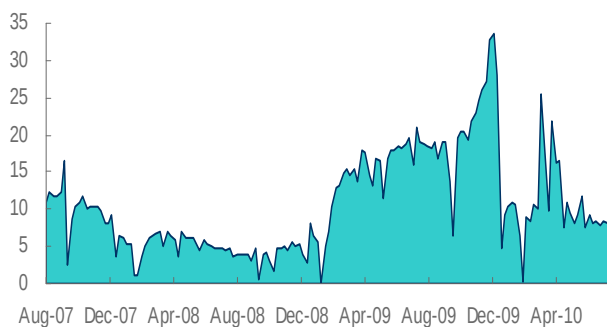


图 2：天津二手住宅周成交面积（万平米）



资料来源：长江证券研究部整理

资料来源：长江证券研究部整理

目前天津的开工情况仍略超我们预期，我们调研的3个企业，基本都是满负荷开工。由于天津从近年拆迁力度不断加强，需求特别是小户型需求比较旺盛。同时蓝印户口仍未取消，对异地购房者也有一定吸引力。

调研项目介绍：

总体观察，由于我们所调研的这几个项目都处于天津城市中心位置，现场咨询人数火爆。亿城天津红桥项目和保利香槟项目都属于小户型，购房群体以年轻人为主。而保利大都会及陆家嘴小伙巷项目都属于大户型项目，目前只是蓄客阶段。

亿城天津红桥项目：

该项目名称为天津倍儿幸福，目前已经出地面，预计10月开始销售。项目已由原来毛坯计划改为精装修，装修标准2000元/平米左右，预计销售价格16000元/平米左右。产品密度较高，设计上有所创新，主要以中小户型为主。由于该项目靠近西站城市副中心位置，相对有一定交通便利条件。我们认为该位置去化速度应略好于天津平均速度，销售群体对价格较敏感。项目为公寓类型，贷款反倒有所优势，有利于未来销售。

天津倍儿幸福北靠津河、南边临近长虹公园，西接红旗路、东边与亿城水畔花园相连。总建筑面积 40000 多平米，其中商业建筑面积将近 4000 平米，建筑密度 34%，共有 2 幢总高 25 层塔楼组成。

图 3：天津倍儿幸福效果图



资料来源：北方网，长江证券研究部

图 4：天津倍儿幸福交通图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

天津保利香槟项目：

保利香槟国际位于和平区和平路与慎益大街交口处的东南角，地处南市新兴商业区，紧邻和平区的商业中心区—滨江道、金街、南京路、东马路等。保利香槟国际建设用地面积 14268.2 平方米，总建筑面积 9.6 万平米，有 2 栋住宅、1 栋公寓及部分商业。

保利香槟国际小区含高层景观区、商业街景观区和屋顶花园景观区。保利香槟国际项目共有四种物业形式，包括住宅、酒店式公寓（平层和 LOFT 两种形式）、商业。1、2 号楼为住宅产品，3 号楼为酒店式公寓和 Loft 公寓组合产品，下面是三层的底商裙楼。

项目从原计划毛坯改为精装修，预计销售价格 20000 元/平米左右，明显低于周边水平。我们预计未来该项目将成为保利热销项目。本次开盘为 2 栋住宅，预计 2012 年交付使用，我们判断未来该项目价格仍有上涨空间。

图 5：保利香槟项目现状



资料来源：搜房网，长江证券研究部

图 6：保利香槟项目交通图



资料来源：搜房网，长江证券研究部

天津保利大都会项目

天津大都会地处天津市城市核心——和平区南市地区，东至禄安大街、南至福安大街，西至荣业大街，北至慎益大街；占地面积 9.2 万平米，总建筑面积 86 万平米，是涵盖了居住、办公、商业、酒店、会所、公园和学校等全面城市功能的世界级城市综合体。该项目为保利与金融街联手之作，将定位为城市豪宅，目前没有销售时间表。

天津陆家嘴小伙巷项目

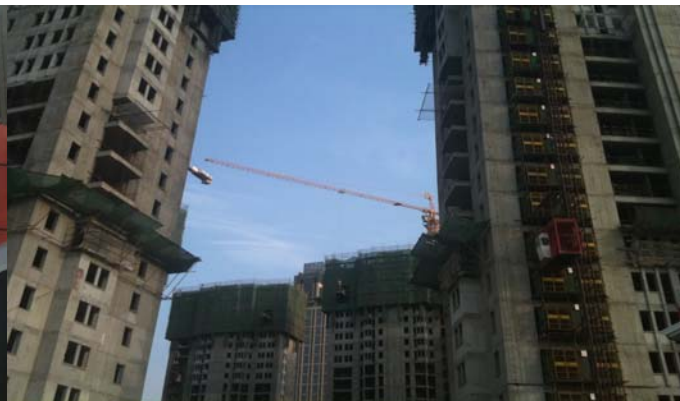
开工进展严重超预期，其 C 地块已接近封顶，我们预计明年年底能交付使用，将开始影响陆家嘴上市公司利润。

图 7: 天津陆家嘴小伙巷项目现场



资料来源：长江证券研究部

图 8: 天津陆家嘴小伙巷项目现场



资料来源：长江证券研究部

整体住宅是精装修，目前已开工 20 万，住宅在 80 平米的面积为 50 万，商业及配套为 30 万平米，我们认为未来销售价格能够达到 20000 元/平米以上。

对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

姓名	分工	电话	E-mail
伍朝晖	副主管	(8621) 68752398	13564079561 wuzh@cjsc.com.cn
甘 露	华东区总经理	(8621) 68751916	13701696936 ganlu@cjsc.com.cn
王 磊	华东区总经理助理	(8621) 68751003	13917628525 wanglei3@cjsc.com.cn
鞠 雷	华南区副总经理	(8621) 68751863	13817196202 julei@cjsc.com.cn
程 杨	华北区总经理助理	(8621) 68753198	13564638080 chengyang1@cjsc.com.cn
李劲雪	上海私募总经理	(8621) 68751926	13818973382 lijx@cjsc.com.cn
张 晖	深圳私募总经理	(0755) 82766999	13502836130 zhanghui1@cjsc.com.cn
沈方伟	深圳私募总经理助理	(0755) 82750396	15818552093 shenfw@cjsc.com.cn

投资评级说明

行业评级	报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 看 好： 相对表现优于市场 中 性： 相对表现与市场持平 看 淡： 相对表现弱于市场
公司评级	报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 推 荐： 相对大盘涨幅大于 10% 谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5% ~ 10% 之间 中 性： 相对大盘涨幅在 -5% ~ 5% 之间 减 持： 相对大盘涨幅小于 -5% 无投资评级： 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

重要声明

长江证券系列报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不代表对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。