

行业周报 (35 周): 8 月成交面积环比大幅回升, 关注房价走势

郑庆平 SAC 执业证书编号: S0120208060039

黄玉梅 huangym@tebon.com.cn 8621-68761616-8288

35周成交数据继续回升:

- 重点监测城市整体成交量继续环比回升, 环比增长1.12%。其中环比增幅最大的是宁波(125.10%), 福州(120.95%), 北京(48.22%) (图表1)。
- 截止到本周, 重点城市的累积成交量同比减少-34.81%, 与上周累计同比(-42.26%)相比, 同比降幅缩小。其中, 武汉同比为正增长(1.12%), 重庆、成都、合肥同比降幅较小, 成交量相对稳定。
- 本周的可售面积整体小幅下降, 供应还没有显现大幅增加(图表2), 至少说明供应与去化速度基本相当。预计10月份商品房供应增加会显现。

图表 1 35 周成交数据

单位 (万平方米)	本周成交面积	上周周成交面积	环比%	09 年周均成交面积	10 年周均成交面积	09 年同期累计成交	10 年同期累计成交	同比%
北京商品住宅	15.43	10.41	48.22%	26.95	13.51	922.89	473.02	-48.75%
天津商品住宅	16.54	19.17	-13.72%	25.73	16.48	853.83	576.63	-32.47%
上海商品住宅	34.3	28.03	22.37%	50.21	25.13	1727.66	879.53	-49.09%
杭州商品住宅	13.83	12.24	12.99%	13.79	5.87	470.91	205.39	-56.38%
南京商品住宅	10.93	9.25	18.16%	20.22	8.83	638.83	309.03	-51.63%
苏州商品住宅	11.3	7.96	41.96%	17.95	7.88	589.73	275.75	-53.24%
宁波商品住宅	11.48	5.1	125.10%	13.64	6.87	442.25	240.35	-45.65%
合肥商品住宅	15.08	16.81	-10.29%	26.14	17.94	759.52	627.87	-17.33%
广州商品住宅	18.58	16.76	10.86%	21.32	13.19	760.46	461.68	-39.29%
深圳商品住宅	7.32	7.37	-0.68%	12.42	4.88	485.29	170.65	-64.84%
重庆商品住宅	47.41	48.64	-2.53%	46.42	38.51	1526.73	1347.7	-11.73%
成都商品住宅	16.42	12.33	33.17%	28.48	18.87	829.55	660.3	-20.40%
西安商品住宅	24.16	18.42	31.16%	——	19.83	——	——	——
福州商品住宅	4.64	2.1	120.95%	10.71	3.85	386.6	134.66	-65.17%
武汉商品住宅	22.54	35.14	-35.86%	28.42	25.81	867.03	877.52	1.21%

长沙商品住宅	26.44	21.11	25.25%	34.08	24.53	1162.61	858.54	-26.15%
合计	273.86	270.84	1.12%			12423.89	8098.62	-34.81%

数据来源：中国指数研究院，德邦研究

图表 2 35 周可售数量			
可售量 (万 m²)	本周	上周	环比%
北京商品住宅	1267.37	1248	1.55%
上海商品住宅	599.99	585.68	2.44%
杭州商品住宅	241.84	248.23	-2.57%
南京商品住宅	327.95	331.76	-1.15%
苏州商品住宅	284.52	281.26	1.16%
宁波商品住宅	581.75	561.61	3.59%
广州商品住宅	446.99	462.58	-3.37%
深圳商品住宅	218.43	336.13	-35.02%
重庆商品住宅	942.92	952	-0.95%
福州商品住宅	162.5	159.51	1.87%
合计	5074.26	5166.76	-1.79%

数据来源：中国指数研究院，德邦研究

8月销售整体环比大幅回升24%

- 从我们监测的重点城市来看，8月整体销售量回升约24%，与7月销售整体环比回升6%相比，8月的销售可谓是大幅上升。（图表3）
- 从媒体对个别楼盘的开盘情况来看也印证了这点：上海浦江华侨城8月10日新开盘房源实现销售近90%；8月20日，万众瞩目的保利江上明珠首期洋房盛大开盘，以平均30秒一套的惊人销售速度威震重庆楼市。

图表 3 8 月成交面积环比大幅回升					
	8 月	7 月	8 月/7 月	6 月	7 月/6 月
杭州	36.3	24.79	46.43%	15.95	55.42%
上海	122.19	100.31	21.81%	77.7	29.10%
北京	45.91	40.69	12.83%	33.7	20.74%
苏州	36.57	21.3	71.69%	17.7	20.34%
天津	64.53	56.16	14.90%	47.91	17.22%
成都	52.95	69.2	-23.48%	59.33	16.64%
宁波	31.44	34.73	-9.47%	29.81	16.50%
重庆	169.78	135.01	25.75%	126.83	6.45%
深圳	23.25	13.67	70.08%	13.07	4.59%
福州	12.17	7.68	58.46%	13.63	-43.65%
广州	63.34	39.81	59.11%	39.95	-0.35%
合肥	59.97	37.68	59.16%	38.64	-2.48%
西安	78.91	65.65	20.20%	67.42	-2.63%

南京	33.78	18.22	85.40%	19.98	-8.81%
武汉	69.63	67.38	3.34%	74.93	-10.08%
长沙	84.15	60.08	40.06%	71.85	-16.38%
合计	984.87	792.36	24.30%	748.4	5.87%

数据来源：中国指数研究院，德邦研究

核心观点：

- 上周整个地产板块回调-2.7%。主要受政策消息的扰动：一是发改委财政金融司司长徐林表示，这一系列税改，包括优化增值税和营业税税收制度，扩大增值税征收范围；统筹企业税费负担，实施资源税改革；推进房产税改革和继续实施个人所得税的改革。二是有消息传闻，农行停止了对地产商的开发贷款。
- 我们认为，8月份成交量整体环比继续回升，使得市场对政策再一次加码的预期加深。这一轮地产的调控并不会这么快结束，因此市场在政策不明朗的背景下，还将继续受到压制，引起比较大幅的波动。
- 关于房产税有消息称重庆试点的方案已经上报国务院并以批准，只是等待推出的时机。而对于开发商的贷款，从新政以后，各银行对房地产贷款就一直很紧，作为银行贷款较为宽松的大地产商，万科在业绩发布会上都表示，他们的贷款也比较难了。当然由于上周预收账款监管的意见，使得市场猜测，政府是不是想利用收紧信贷，促使开发商加快降价销售。我们认为，从逻辑上讲，收紧信贷可能使得供应无法跟上，从而无法达到降价的目的。我们更赞同，国有行这次停贷，可能只是避免月末效应的短期行为，并不代表政策有加码的实际行动。
- 另一方面，由于目前主要的供应还将集中在9-10月份上市，如果现在对调控政策加码，可能会造成供应真正上来之后，对房价的冲击太大，这也是违背中央意愿的。鉴于此，我们认为，政策是否加码可能还需要等到9-10月的销售情况而定。尤其是关注房价在未来两个月的走势。

股票代码	公司名称	收盘价 (元)	总市值 (亿元)	09EPS(元)	10EPS(元)	11EPS(元)	09PE	10PE	11PE	投资 评级
600067.SH	冠城大通	9.760	71.79	0.3857	0.95	1.39	25.30	10.27	7.02	买入
000926.SZ	福星股份	10.050	71.35	0.4738	0.70	0.89	21.21	14.37	11.27	买入
000402.SZ	金融街	7.060	213.71	0.4511	0.54	0.67	15.65	13.13	10.53	买入
600383.SH	金地集团	6.590	294.67	0.3972	0.53	0.67	16.59	12.33	9.89	买入
600510.SH	黑牡丹	10.910	86.79	0.4583	0.51	0.65	23.81	21.56	16.79	增持
000671.SZ	阳光城	15.410	51.62	0.5414	1.50	1.71	28.46	10.30	9.03	增持
600823.SH	世贸股份	13.370	156.51	0.1760	0.91	1.30	75.97	14.77	10.31	增持
000656.SZ	st 东源	9.590	23.98	0.0665	0.52	0.58	144.2	18.44	16.53	增持
600724.SH	宁波富达	7.060	102.03	0.1586	0.42	0.58	44.51	16.87	12.16	中性
000965.SZ	天保基建	12.380	57.14	0.3421	0.73	1.38	36.19	16.96	8.99	中性
600736.SH	苏州高新	6.190	54.57	0.2382	0.42	0.47	25.99	14.89	13.12	中性
000069.SZ	华侨城 A	13.170	409.25	0.5489	0.73	0.95	23.99	18.08	13.84	增持
600048.SH	保利地产	12.110	554.11	0.7691	1.05	1.30	15.75	11.58	9.33	买入
600716.Sh	凤凰股份	7.020	51.99	0.3967	0.29	0.68	17.70	24.21	10.32	增持

数据来源：德邦研究

投资评级

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 $> 10\%$

特别声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对报告中信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司作出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资作出任何形式的担保。我公司及其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开前已经使用或了解其中的信息。本报告版权归德邦证券有限责任公司所有。未获得德邦证券有限责任公司事先书面授权，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“德邦证券有限责任公司”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。