

市场尚在良性循环之中

——9月北京房地产市场草根调研

研究结论

- 通过楼盘实地调研，我们发现北京调控政策执行非常严格：楼盘的价格和销量出现分化，核心区域楼盘往往未降价，但销量较差，远距离楼盘降价后热销，我们判断，已降价楼盘再降价可能不大，未降价楼盘存在降价需求，至少不具备涨价条件；老楼盘开始以特价房或新案名等方式变相降价，新房价格与二手房价格出现倒挂，二手房价存在回归需要。整体而言，房价仍在向下调整之中，而非市场传言要掉头向上，但销量决定房价降幅有限，涨幅可控，市场尚在良性循环之中。

主要内容

- **北京调控政策执行严格。**多套房认定标准是“认房又认贷”，其中：二套房贷依然首付50%，利率上浮10%；三套房及以上无法贷款，不满一年外地人购房无法贷款。
- **楼盘价格出现分化。核心区具有资源稀缺性，价格变化不大。**如北京东三、四环之间的“太阳星城”，目前均价约40000元/平米左右，基本与新政前价格相当；**远距离楼盘价格均出现不同程度下调：**如大兴区黄村片区，继“绿地西斯莱公馆”低价入市之后，保利茉莉公馆、顺驰领海、金地仰山等项目纷纷低于预期价格开盘。
- **楼盘销量出现分化。核心区高价楼盘去化速度较低：**如首创禧瑞都，均价6万多/平米，7月30日开盘，目前仅销售34套，去化率16%；红玺台7月20日开盘，均价约55000元/平米，仅销售10套，去化率约11%。**远距离楼盘热销：**如金地仰山8月28日开盘，已售450套，去化率达60%以上；万科长阳半岛8月28日再开盘，销售377套，去化率100%。
- **老盘以多种方式开始变相降价。以特价房名义变相降价：**如五环外“北京新天地”9月初推出10套特价房，均价约22000元/平米，较之前24500元/平米均价约下降了10%；**以新案名变相降价：**如东五环外“远洋一方”9月中旬将推出位置较差的新地块“远洋新悦”，预计均价17000元/平米，而“远洋一方”售价曾高达24000元/平米。
- **新房比二手房更具有价格引导权。**二手房市场的卖方是由众多单个业主组成，决定了二手房的定价往往更随意和不稳定，而新房市场的卖方主体决定其定价相对稳定、更能反映价格趋势。在调研中，我们发现新房和二手房价出现倒挂。以“远洋一方”为例，预计新推项目价格17000元/平米，而其二手房价格仍在20000元/平米左右。事实上，即使二手房和新房同样的价格，由于二手房评估价远低于合同价，导致真正的贷款比例要低于新房，也就是说二手房的购房门槛甚至高于新房。显然，这种房价倒挂是不合理的，新房价格必定要引导二手房价合理回归。



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9月5日

行业表现



资料来源：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》	2010-08-02
《迎接地产反转》	2010-7-28
《7月中北京房地产市场草根调研》	2010-07-28
《6月中西部房地产市场草根调研》	2010-07-02
《房价调整拉开序幕，地产反弹吹响号角》	2010-06-09
《行业机会尚待政策效果传导至房价》	2010-05-19
《不同购房心态或将预示区域市场分化》	2010-05-19

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。

图 1：金地仰山项目售楼处现场



资料来源：东方证券研究所

图 2：金地仰山项目售楼处现场



资料来源：东方证券研究所

表 1：北京重点项目销售情况

项目	位置	开盘日期	均价（元/平）	推出套数	销售套数	消化率	开发商	统计日期
金地仰山	南五至六环	2010-8-28	16000	720	450	63%	金地	2010-9-5
万科半岛家园	西南五环至六环	2010-8-28	15700	377	377	100%	万科	2010-9-5
北苑南区	北五至六环	2010-8-25	18000	700	308	44%	北京城建	2010-8-29
世嘉光织谷	东北六环外	2010-8-13	8500	280	189	68%	军建玉龙	2010-8-29
保利垄上	六环外	2010-8-13	16700	196	146	74%	保利	2010-8-21
领海朗文世家	南五至六环	2010-8-21	17000	135	85	63%	顺驰	2010-9-4
霞尊府	东二环内王府井	2010-8-15	100000	74	0	0%	紫金世纪	2010-9-5
和平大道	东北二至三环	2010-8-10	37000	360	64	18%	首创置业	2010-9-5
红玺台	东北三至四环	2010-7-30	55767	94	10	11%	懋源置业	2010-9-5
首创禧瑞都	东二至三环	2010-7-30	60500	186	34	18%	首创朝阳	2010-9-5

资料来源：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