

销量环比普涨

——2010年8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9月7日 星期二

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

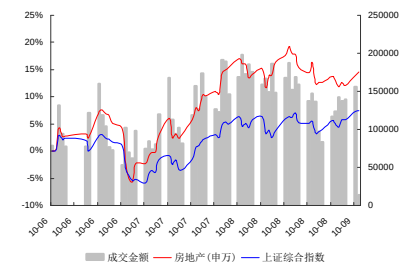
021-50586660-8638

dhresearch@longone.com.cn

市场表现

	绝对涨幅(%)	相对涨幅(%)
1个月	0.0	-2.3
3个月	13.0	5.3
6个月	-12.8	-5.5

行业近3个月相对上证综指表现



相关报告:

- 《价格有所分化, 量上普呈涨势》2010/1/18
- 《环比普成下滑态势》2010/2/4
- 《环比继续下滑》2010/3/4
- 《交易出现大幅回升》2010/4/7
- 《市场进入真正冰冻期》2010/5/18
- 《交易萎缩将倒逼房价下行》2010/6/8
- 《成交维持低位》2010/7/6
- 《成交筑底明显》2010/8/4

投资要点

- 8月, 一线城市成交量开始出现回升。8月, 央行、银监会在一线城市严格执行差别化信贷政策, 既认房又认贷, 改善性需求遭到错杀, 七折利率基本消失, 住房需求遭到抑制。尽管如此, 一线城市成交量仍然出现不同程度的回升。我们认为, 随着“金九银十”楼市传统销售旺季的到来, 一线城市销量将持续回升, 与此同时房价将止住前期跌势, 且不排除重返上涨通道的可能性。8月, 北京、上海、深圳成交量环比增幅分别为15%、15%、77%; 成交均价方面, 北京与上海有不同程度的小幅下调, 而深圳环比上涨了3%。
- 8月, 由于受调控的影响相对较小, 二线城市商品房成交量环比清一色呈现增长态势, 其中厦门、杭州环比增幅均超过100%。二线城市由于受到调控政策影响相对较小, 随着供应的放量, 商品房销售量开始大幅度增加。8月, 在我们所跟踪的国内10个二线城市中, 商品房成交量环比开始止住跌势, 相反表现为清一色的环比增长态势, 其中厦门、杭州环比增幅均超过100%, 增幅分别为185%、144%; 苏州、昆明、西安环比均超过了40%, 环比增幅分别为82%、47%、40%。
- 8月, 在我们所跟踪的10个二线城市中, 随着商品房销售量的逐渐回升, 一些城市的房价开始重拾涨势。在房地产市场中, 量是价的先行指标, 随着二线城市销售的逐渐放量, 一些城市的房价开始重拾涨势。8月, 在我们所跟踪的10个国内二线城市中, 宁波、杭州、武汉、西安等城市房价开始升势, 环比涨幅均不低于5%, 分别为16%、6%、5%、5%。我们认为, 随着9-10月销售量的明显回升, 二线城市房价将进一步出现上涨。
- 房价超预期回升将增加房地产行业的政策风险。历史经验表明, 政策变量是影响A股房地产板块走势最重要的因素, 只要政策向下, 商品房销量的大幅度增长也不能带来可持续性的上涨行情。目前, 销售量回升迅猛, 但房价开始重拾涨势, 这很可能带来进一步的政策收紧。当然新的政策推出可能性并不大, 但是严格执行今年4月份的国十条也足以构成股价下行的巨大压力。鉴于以上原因, 考虑到主流地产公司PE处在12-15倍, NAV折价15-30%, 我们仍维持行业“推荐”评级。个股推荐受政策影响相对较小的世联地产。

目 录

1.	环渤海地区	1
1.1	北京：成交小幅回升	1
1.2	天津：成交小幅回升	1
2.	长三角地区	2
2.1	上海：价跌量增	2
2.2	杭州：价稳量增	3
2.3	南京：成交大幅回升	4
2.4	苏州：成交大幅回升	5
2.5	宁波：量价齐升	5
3.	泛珠三角地区	6
3.1	深圳：成交大幅回升	6
3.2	东莞：成交小幅回升	6
3.3	厦门：成交大幅回升	7
4.	中西部地区	7
4.1	武汉：量增价稳	7
4.2	西安：量价齐升	8
4.3	昆明：价跌量增	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 33: 西安商品房销售套数 (单位: 套)	8
图 34: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平米)	8
图 35: 西安商品房可售套数 (单位: 套)	8
图 36: 西安商品住宅销售均价 (单位: 元/平米)	8
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：成交小幅回升

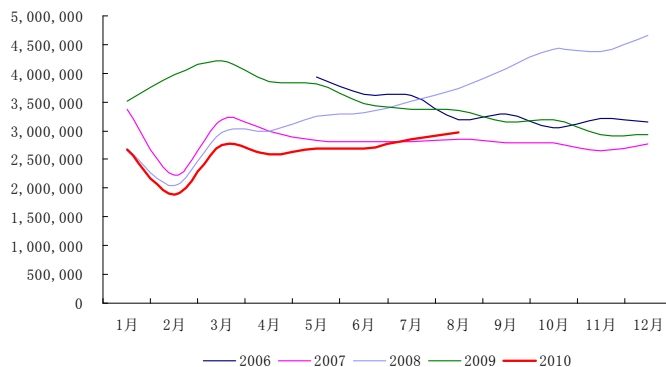
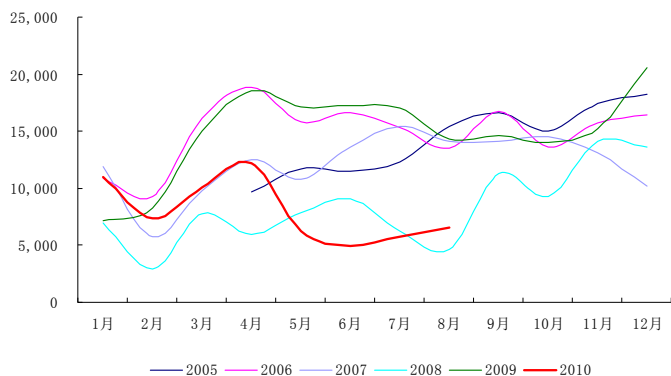
8 月，由于央行、银监会在房价过快上涨城市严格执行差异化房贷政策，北京等一线城市住房需求受到严重的抑制，销售量回升之路较为缓慢。8 月，北京商品住宅成交小幅回升，全市共签约 6,588 套，同比下降 54%，环比增长 15%。其中，期房住宅总签约 5,565 套，环比增长 12%；现房住宅共签约 1,023 套，环比增长 32%。

我们预计，随着“金九银十”传统销售旺季的到来，北京住宅供应将出现放量，届时销售量将继续走高，与此同时房价将逐渐终止跌势，且不排除进一步上涨的可能。

商品房供应方面，截至 8 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 298 万套，同比下降 11%，环比增长 5%。

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：成交小幅回升

8 月，天津新建商品住宅共成交 6,457 套，同比下降 53%，环比增长 15%；商品住宅成交均价方面，小幅度回调，为 9,346 元/平方米，同比上涨幅度 21%，环比下跌 3%。

二手房成交方面，8 月共成交 5,361 套，同比下降 43%，环比增长 19%；成交均价方面，为 6,793 元/平米，同比上涨 16%，环比上涨 1%。

图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)

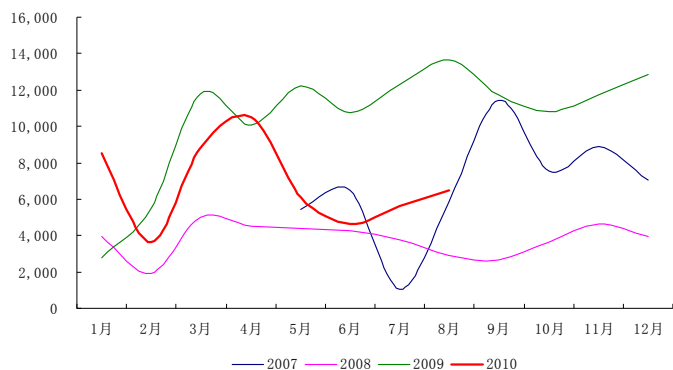
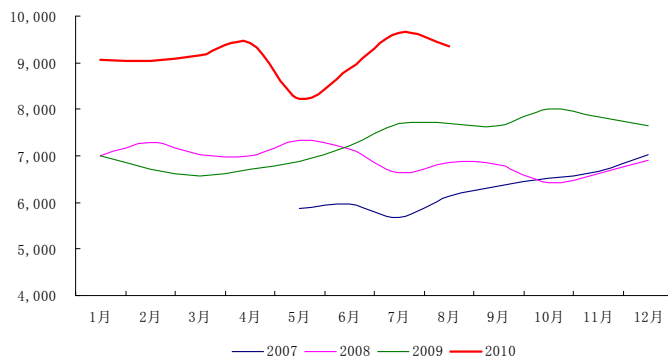


图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



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)

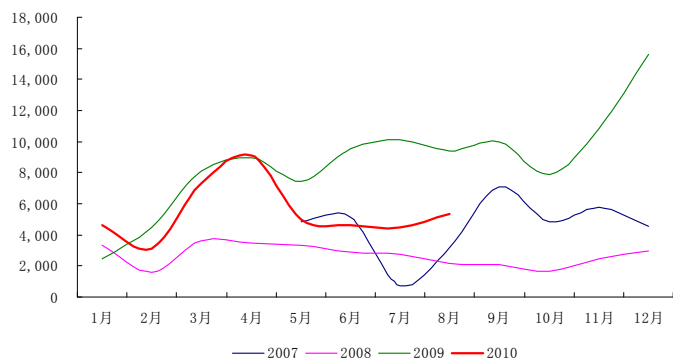
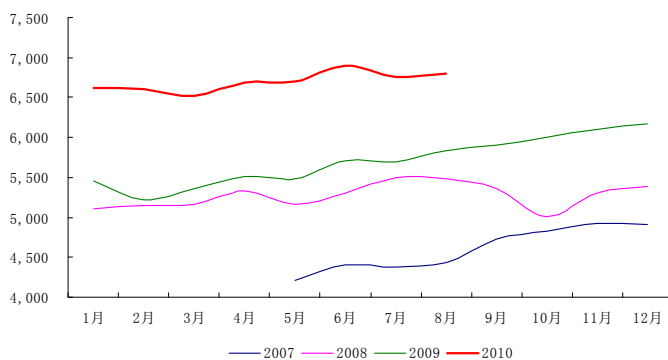


图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



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

8 月, 上海商品房成交量继续出现回升, 全市共预售 17,091 套, 同比下降 25%, 环比增长 15%。其中, 外环以外成交套数占比 72.1%, 与上月持平; 内环以内占比 6.3%, 提高了 0.6 个百分点; 内外环之间占比 21.6%, 降低了 0.6 个百分点。

成交均价方面, 各环间区域继续下跌, 内环以内、内外环间、外环以外分别为 44,473 元/平米、19,226 元/平米、10,270 元/平米, 环比跌幅分别为 0.3%、2.7%、1.6%。

商品房供应方面, 8 月, 上海新开盘套数略有上升, 为 11,655 套, 同比下降 30%, 环比增长 7%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)

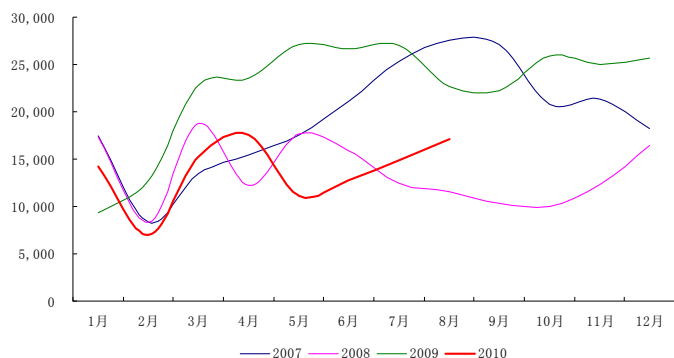
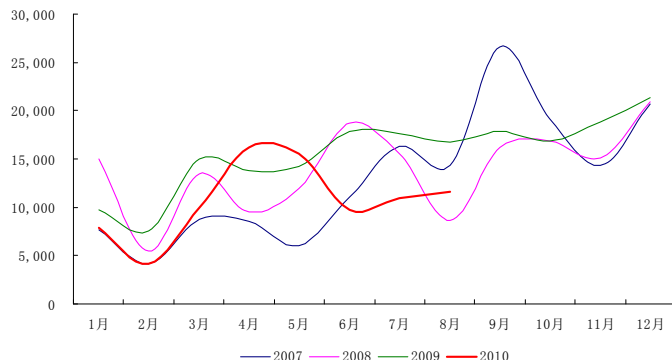


图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



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

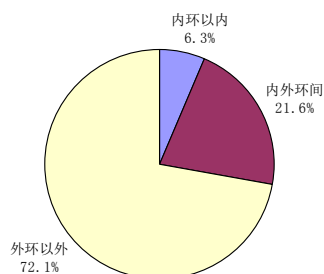
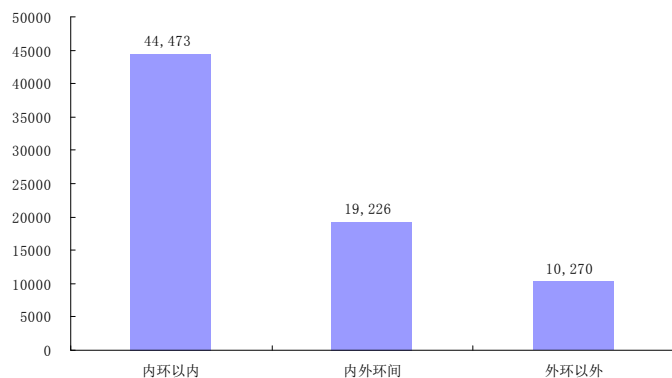


图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.2 杭州: 价稳量增

8月,杭州商品房成交量继续出现回升,仅低于2009年同期水平,全市共成交4,798套,同比降幅36%,环比增长34%。商品房成交均价方面,仍在高位盘整,为17,644元/平方米,同比上涨45%,环比上涨6%。

二手住宅成交量方面,也出现了小幅的反弹,共成交1,547套,同比下降61%,环比增长12%;成交均价方面,与上月基本持平,为20,332元/平方米,同比上涨了33%,环比上涨0%。

图 11: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)

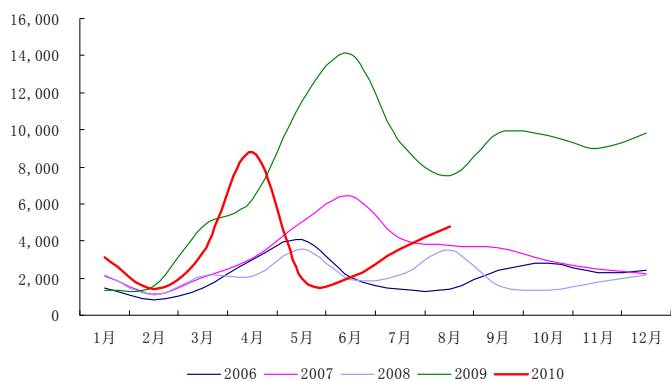
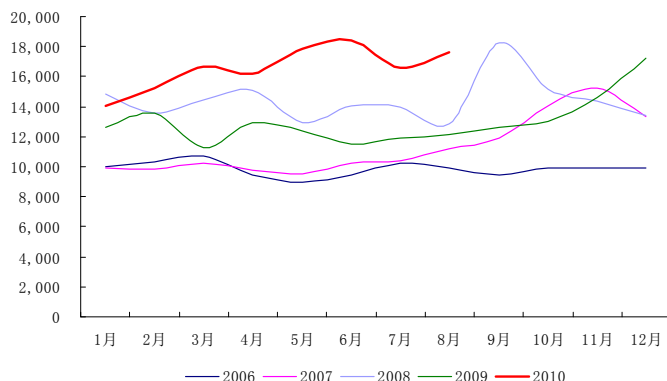


图 12: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)



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)

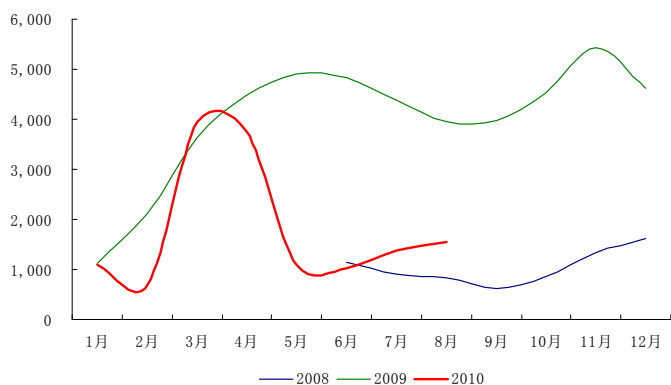
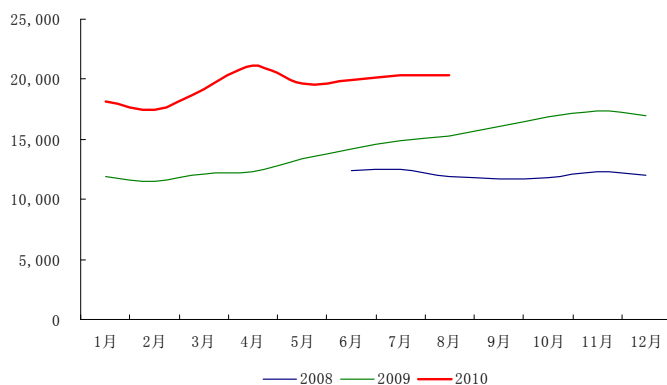


图 14: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.3 南京: 成交大幅回升

8 月, 南京商品住宅成交量出现较大幅度回升, 高于 2008 年同期水平, 全市共成交 3,704 套, 同比下降 52%, 环比增长 144%; 商品住宅成交面积 37.0 万平米, 同比下降 57%, 环比增长 94%。

图 15: 南京住宅成交套数 (单位: 套)

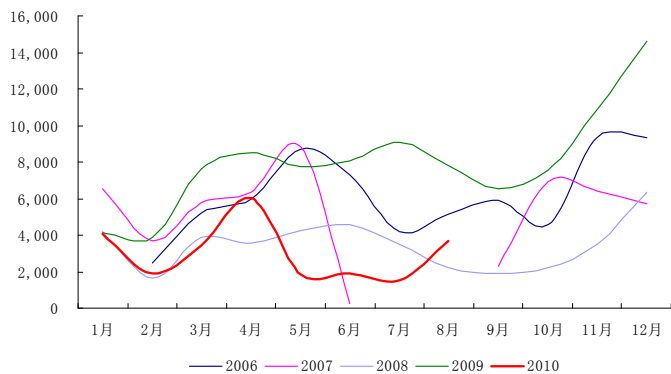
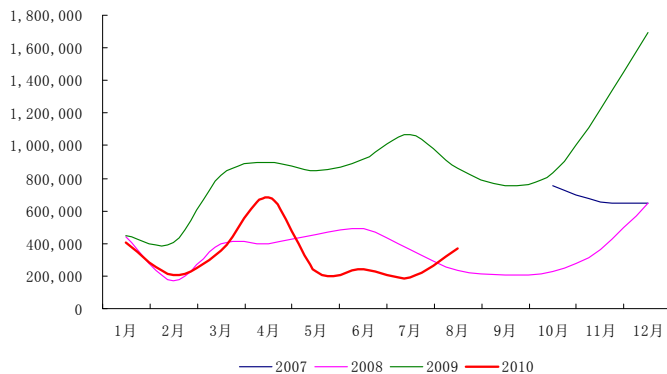


图 16: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.4 苏州：成交大幅回升

8月，苏州商品住宅成交量出现大幅度回升，全市共成交3,525套，同比下降39%，环比增长82%。成交均价方面，与上月基本持平，为10,141元/平米，同比上涨34%，环比上涨1%。

图 17：苏州商品住宅成交套数（单位：套）

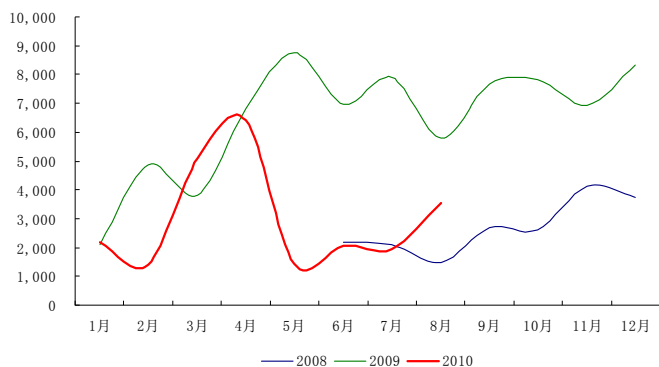
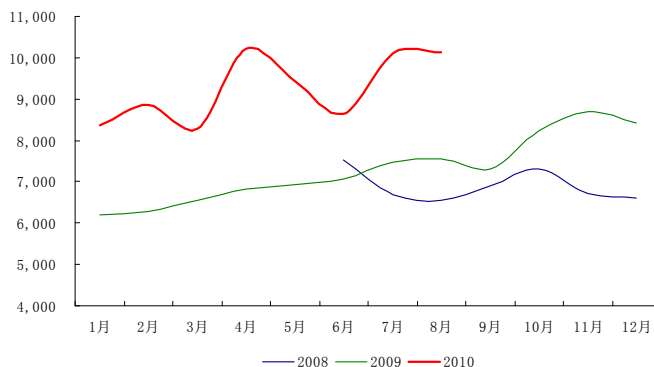


图 18：苏州商品住宅成交均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.5 宁波：量价齐升

8月，宁波商品房成交量进一步回升，全市共成交4,357套，同比下降15%，环比上涨13%；销售均价方面，则出现较大幅度反弹，达到13,814元/平米，同比上涨34%，环比上涨16%。

商品房供应量也出现一定的回升，截至8月末，宁波商品房可售套数为265万套，环比增长6%。

图 19：宁波商品房销售套数（单位：套）

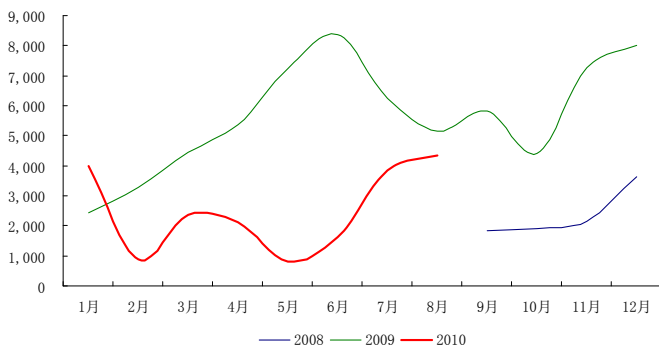
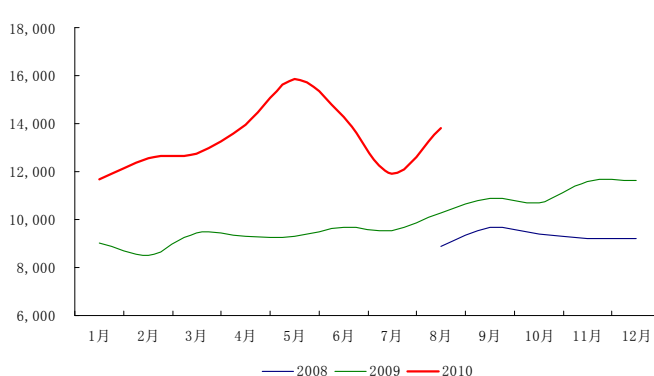


图 20：宁波商品房销售均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3. 泛珠三角地区

3.1 深圳：成交大幅回升

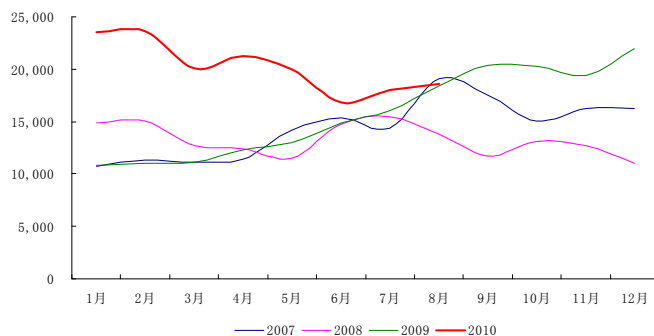
8月，深圳一手房成交量接近今年3月份的水平，全市共成交2,971套，同比下降28%，环比增长77%。成交均价方面，出现小幅度回升，为18,605元/平米，同比上涨1%，环比上涨3%。一手房可售套数出现些许回落，为92.2万套，同比下降14%，环比下降3%。

二手房方面，8月深圳成交量也出现较大幅度回升，共13,278套，同比增长7%，环比上升53%；成交均价与上月基本持平，为5,689元/平米，同比下跌1%，环比上涨1%。

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）

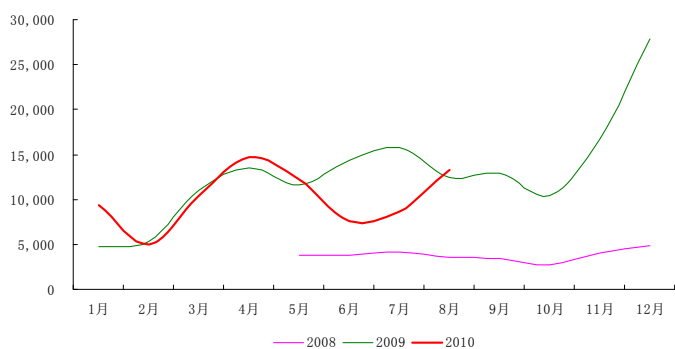
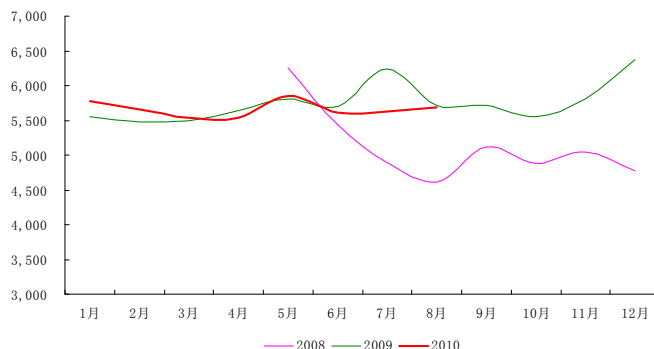


图 24：深圳二手房成交均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

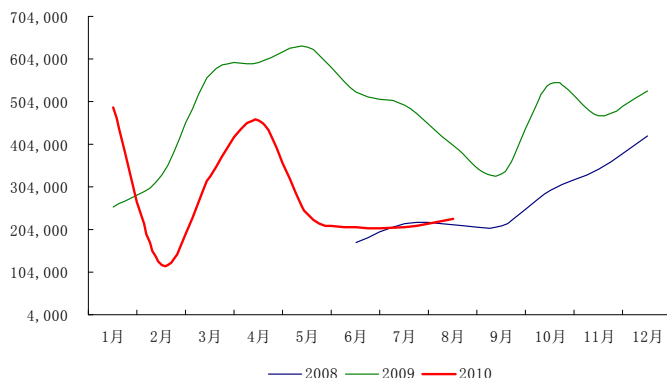
3.2 东莞：成交小幅回升

8月，东莞商品住宅成交出现小幅回升，全市共成交2,272套，同比下降33%，环比增长17%；商品住宅成交面积23.0万平方米，同比下降43%，环比增长10%。

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: 成交大幅回升

8 月, 厦门商品住宅成交量出现大幅度反弹, 全市共成交 1,657 套, 同比下滑 22%, 环比增幅高达 185%; 商品住宅成交均价方面, 略有小幅回调, 为 11,127 元/平米, 同比下跌 9%, 环比下跌 6%。

图 27: 厦门住宅销售套数 (单位: 套)

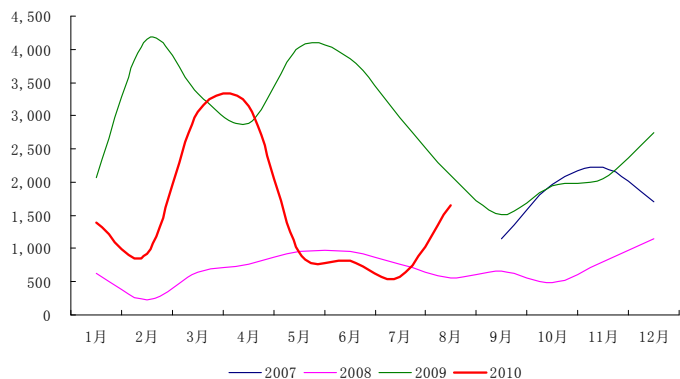
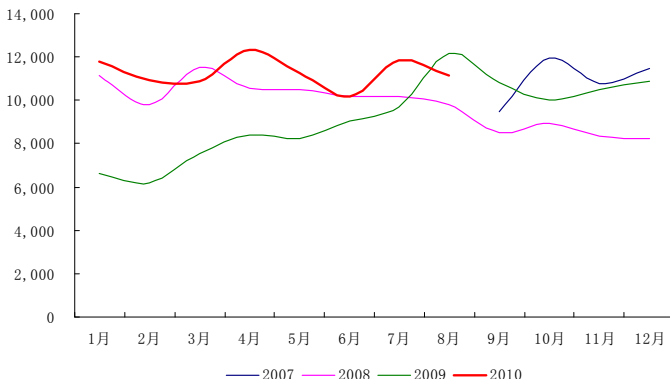


图 28: 厦门住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 中西部地区

4.1 武汉: 量增价稳

8 月, 武汉商品房成交量出现较大幅度回升, 全市共成交 10,345 套, 同比下降 15%, 环比增长 36%; 商品房成交均价方面, 震荡中温和上行, 为 6,797 元/平米, 同比上涨 22%, 环比增长 5%。

图 29: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

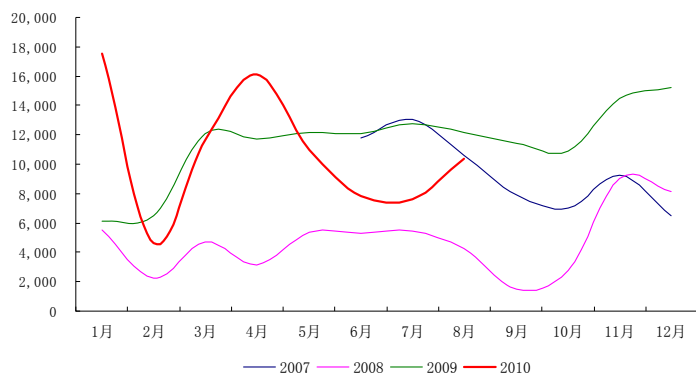
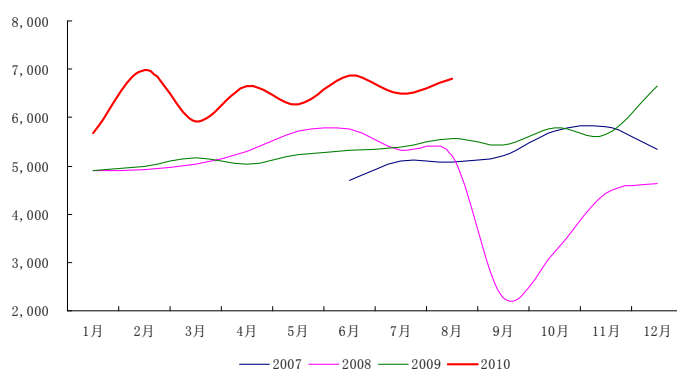


图 30: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 西安: 量价齐升

8 月, 西安商品房成交量出现较大幅度的回升, 为 3,181 套, 同比下降 50%, 环比增长 40%; 商品房成交均价方面, 继续保持上涨态势, 达到 6,894 元/平米, 同比上涨 27%, 环比上涨 5%。商品房供应量仍在低位徘徊, 可售套数为 108 万套, 同比下降 56%, 环比增长 5%。

图 33: 西安商品房销售套数 (单位: 套)

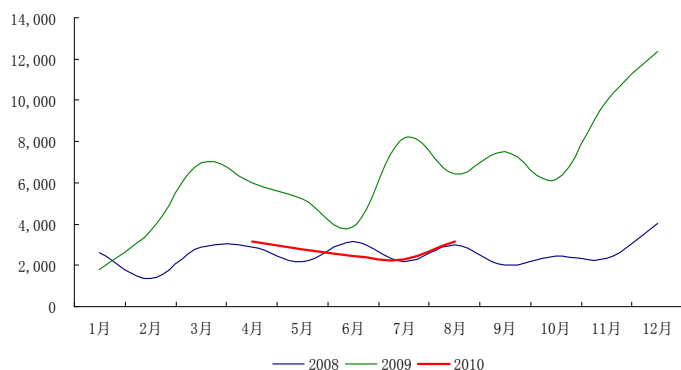
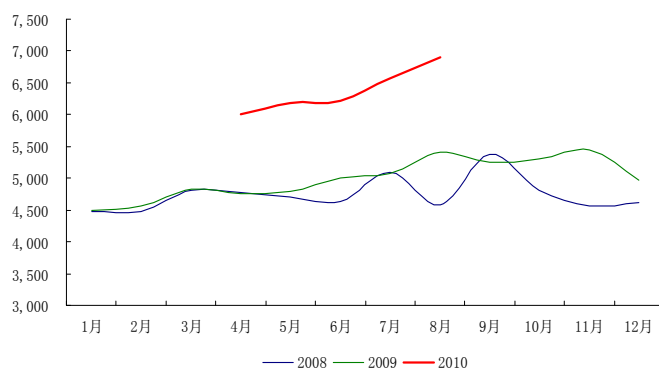


图 34: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平米)



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)

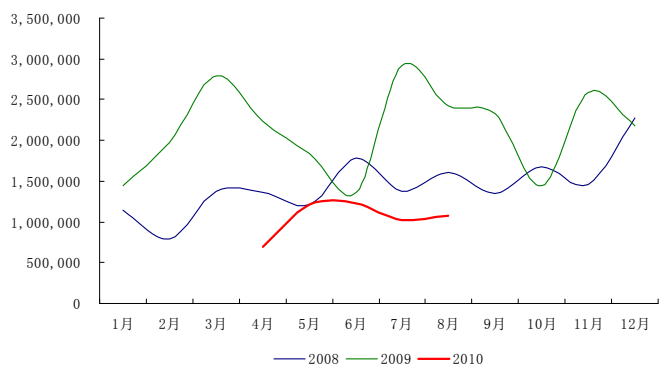
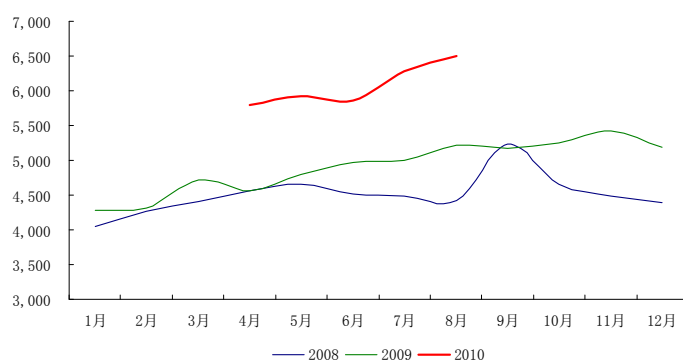


图 36: 西安商品住宅销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 昆明：价跌量增

8月，昆明商品房共成交 5,070 套，同比下降 38%，环比增长 47%；商品房成交均价方面，有明显下滑，为 6,096 元/平米，同比上涨 9%，环比下跌 11%。

图 37：昆明商品房销售套数（单位：套）

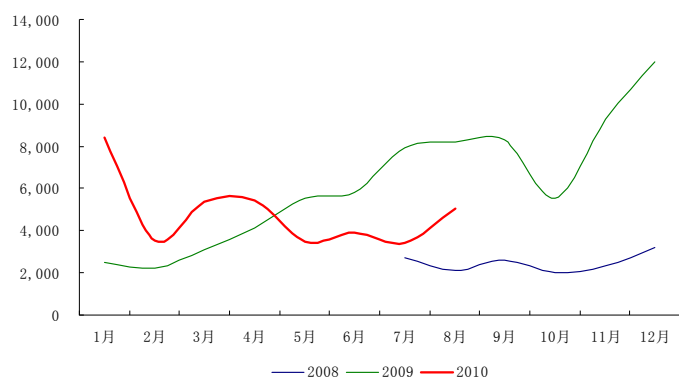
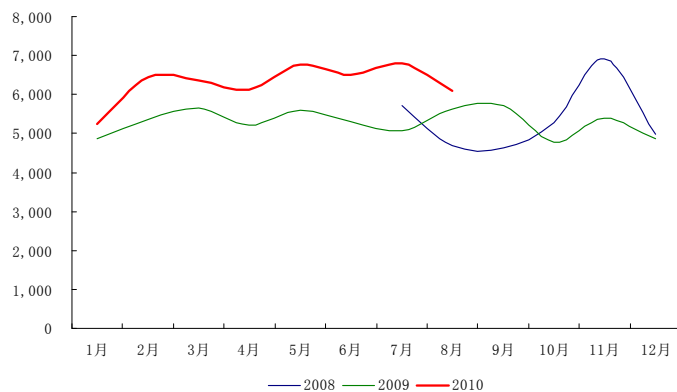


图 38：昆明商品房销售均价（单位：元/平米）



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