



20 September 2010 | 16 pages

房地产调控在细化中出现分化

— 房地产行业 2010 年 9 月第 3 周周报

戴方 执业证书编号: S1230209050111
86-21-64718888-1219
daifang@stocke.com.cn

本报告导读:

- 调控政策区域性的分化, 将推动商品房成交的区域性分化, 让房价压力相对有限的二三线城市拥有更为灵活的政策调控的空间, 进而有利于平滑当前相对“一刀切”的严厉的宏观调控政策, 最终利好房地产行业整体成交的企稳回升。

投资要点:

■ 区域房地产成交行情概述

► **长三角区域:** 上周区域内苏州商品住宅成交相对活跃, 成交面积为 17.50 万平方米, 环比大幅上升 51.24%; 上海商品房预售面积有所反弹, 面积为 43.70 万平方米, 环比上升 13.81%; 杭州商品房成交保持相对稳定, 预售面积为 17.89 万平方米, 环比小幅下挫 1.60%; 此外, 南京和宁波商品房成交出现了明显的回调, 成交面积分别为 12.13 万平方米和 5.83 万平方米, 环比分别下降 19.79% 和 34.97%。

► **珠三角区域:** 上周深圳商品房成交继续维持上升态势, 东莞商品房销售则出现大幅反弹。其中深圳一手房销售面积为 9.90 万平方米, 环比上升了 7.56%; 同期东莞商品住宅销售面积为 11.60 万平方米, 环比大幅上升 43.76%。

► **环渤海区域:** 上周北京期房网签约面积大幅反弹之后出现大幅回调, 期房网上签约面积为 19.84 万平方米, 环比大幅下挫 52.04%。同期, 天津商品房销售面积则出现小幅回升, 销售面积为 22.92 万平方米, 环比上升 8.05%。

► **其他区域:** 从成交面积角度看, 区域内重点跟踪城市“涨多跌少”。其中成交面积实现环比上升的城市有重庆、武汉、长沙和福州, 成交面积分别为 48.48 万平方米、35.36 万平方米、30.12 万平方米和 3.46 万平方米, 环比涨幅分别为 6.11%、55.40%、19.92% 和 3.41%。同期, 成交面积环比下跌的城市为成都和厦门, 成交面积分别为 16.02 万平方米和 3.37 万平方米, 降幅分别为 3.37 和 31.69%。

■ 我们的观点

9 月 11 日-9 月 17 日, 我们跟踪的 15 个重点城市的总成交套数和成交面积分别为 30165 套和 298.11 万平方米, 成交套数和成交面积环比分别上升了 0.97% 和 2.62%, 成交保持相对稳定。近期房地产调控在细化中出现分化, 重庆出台首套按揭购房补贴政策而上海则收紧首套购房的契税优惠。调控政策区域性的分化, 将推动商品房成交的区域性分化, 让房价压力相对有限的二三线城市拥有更为灵活的政策调控的空间, 进而有利于平滑当前相对“一刀切”的严厉的宏观调控政策, 最终利好房地产行业整体成交的企稳回升。

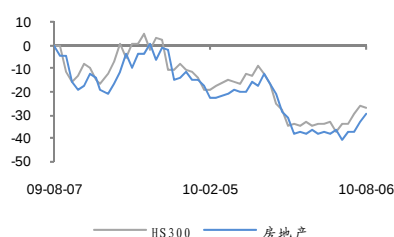
细分行业评级

房地产	买入
住宅开发	买入
园区开发	中性

公司推荐

公司简称	评级
万科 A	买入
招商地产	买入
保利地产	买入
凤凰股份	买入
合肥城建	买入
荣盛发展	买入
滨江集团	买入
新湖中宝	买入
宁波富达	买入

52 周行业走势图



相关报告

- 1、《重点跟踪城市整体成交微幅反弹_房地产行业 2010 年 8 月第 3 周周报》
- 2、《对“三套房贷”暂停的负面影响保持谨慎_房地产行业 2010 年 8 月第 4 周周报》
- 3、《8 月重点跟踪城市整体成交环比上升约 15%_房地产行业 2010 年 8 月第 5 周周报》
- 4、《对于 9、10 月份的商品房成交保持相对乐观_房地产行业 2010 年 9 月第 1 周周报》
- 5、《重点跟踪城市整体成交连续 5 周环比上升_房地产行业 2010 年 9 月第 2 周周报》

报告撰写人: 戴方

数据支持人: 戴方





正文目录

1. 重点跟踪城市房地产成交概况.....	4
2. 长三角区域房地产成交行情.....	5
2.1. 上海房地产成交行情.....	5
2.2. 南京房地产成交行情.....	5
2.3. 杭州房地产成交行情.....	6
2.4. 苏州房地产成交行情.....	7
2.5. 宁波房地产成交行情.....	7
3. 珠三角区域房地产成交行情.....	8
3.1. 深圳房地产成交行情.....	8
3.2. 东莞房地产成交行情.....	9
4. 环渤海区域房地产成交行情.....	9
4.1. 北京房地产成交行情.....	9
4.2. 天津房地产成交行情.....	10
5. 其他区域房地产成交行情	11
5.1. 重庆房地产成交行情.....	11
5.2. 成都房地产成交行情.....	11
5.3. 武汉房地产成交行情.....	12
5.4. 长沙房地产交易行情.....	13
5.5. 福州房地产成交行情.....	13
5.6. 厦门房地产成交行情.....	14





图表目录

图 1: 重点跟踪城市成交套数汇总 (套)	4
图 2: 重点跟踪城市成交面积汇总 (万平方米)	4
图 3: 上海商品房预售套数 (套)	5
图 4: 上海商品房预售面积 (万平方米)	5
图 5: 南京住宅成交套数 (套)	5
图 6: 南京住宅成交面积 (万平方米)	6
图 7: 杭州商品房成交套数 (套)	6
图 8: 杭州商品房成交面积 (万平方米)	6
图 9: 苏州住宅成交套数 (套)	7
图 10: 苏州住宅成交面积 (万平方米)	7
图 11: 宁波商品房销售套数 (套)	7
图 12: 宁波商品房销售面积 (万平方米)	8
图 13: 深圳一手房成交套数 (套)	8
图 14: 深圳一手房成交面积 (万平方米)	8
图 15: 东莞住宅成交套数 (套)	9
图 16: 东莞住宅成交面积 (万平方米)	9
图 17: 北京期房网上签约套数 (套)	9
图 18: 北京期房网上签约面积 (万平方米)	10
图 19: 天津商品房成交套数 (套)	10
图 20: 天津商品房成交面积 (万平方米)	10
图 21: 重庆商品房成交套数 (套)	11
图 22: 重庆商品房成交面积 (万平方米)	11
图 23: 成都商品房成交套数 (套)	11
图 24: 成都商品房成交面积 (万平方米)	12
图 25: 武汉商品房销售套数 (套)	12
图 26: 武汉商品房销售面积 (万平方米)	12
图 27: 长沙商品住宅成交套数 (套)	13
图 28: 长沙商品住宅成交面积 (万平方米)	13
图 29: 福州住宅成交套数 (套)	13
图 30: 福州住宅成交面积 (万平方米)	14
图 31: 厦门住宅成交套数 (套)	14
图 32: 厦门住宅成交面积 (万平方米)	14
表 1: 重点跟踪城市房地产成交概况 (9 月 11 日-9 月 17 日)	4





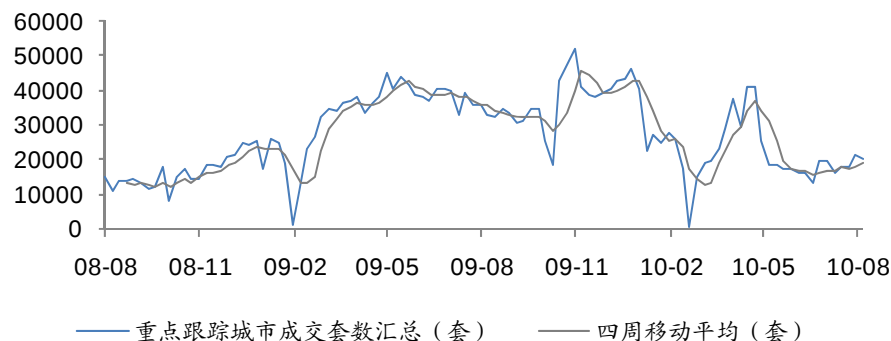
1. 重点跟踪城市房地产成交概况

表 1: 重点跟踪城市房地产成交概况 (9 月 11 日-9 月 17 日)

区域	城市	成交套数		成交面积	
		套数 (套)	环比 (%)	面积 (万平方米)	环比 (%)
长三角	上海	4343	9.75	43.70	13.81
	南京	1213	-19.93	12.13	-19.79
	杭州	1740	4.25	17.89	-1.60
	苏州	1533	61.71	17.50	51.24
	宁波	707	-33.49	5.83	-34.97
珠三角	深圳	1147	8.62	9.90	7.56
	东莞	1219	52.95	11.60	43.76
环渤海	北京	1898	-56.48	19.84	-52.04
	天津	2101	-0.80	22.92	8.05
	重庆	5332	4.90	48.48	6.11
其他区域	成都	1807	1.06	16.02	-3.37
	武汉	3695	56.44	35.36	55.40
	长沙	2845	18.30	30.12	19.92
	福州	274	-4.20	3.46	3.41
	厦门	311	-33.26	3.37	-31.69
合计		30165	0.97	298.11	2.62

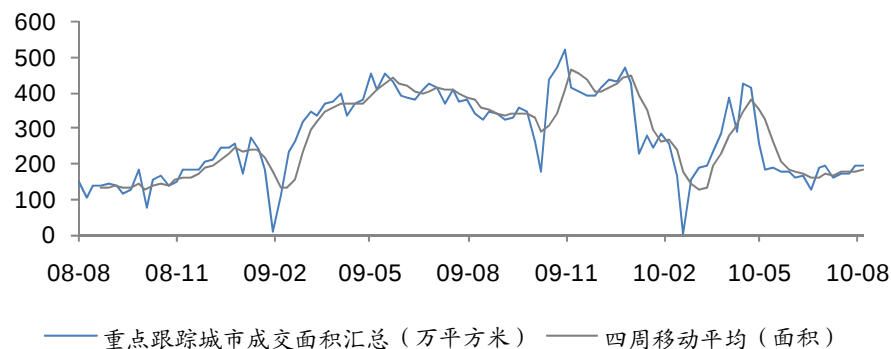
资料来源: Wind 资讯、各地房地产官方网站、浙商证券研究所

图 1: 重点跟踪城市成交套数汇总 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

图 2: 重点跟踪城市成交面积汇总 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

9 月 11 日-9 月 17 日, 重点跟踪城市成交套数为 30165 套, 环比上升 0.97 %。

9 月 11 日-9 月 17 日, 重点跟踪城市成交面积为 298.11 万平方米, 环比上升 2.62 %。





2. 长三角区域房地产成交行情

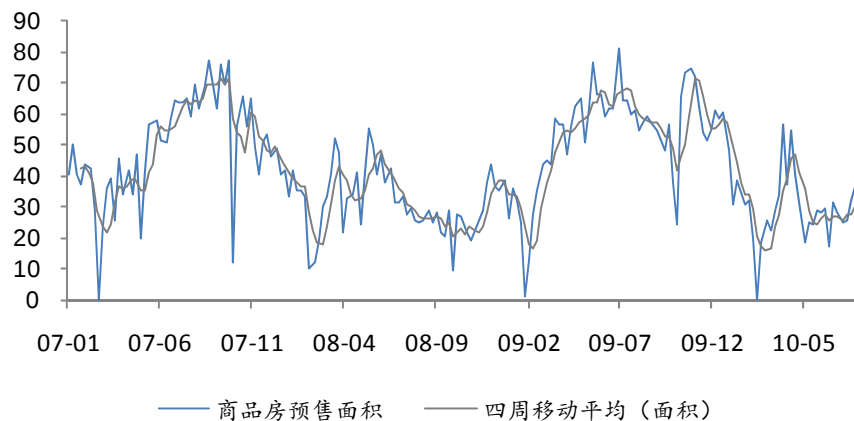
2.1. 上海房地产成交行情

图 3: 上海商品房预售套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

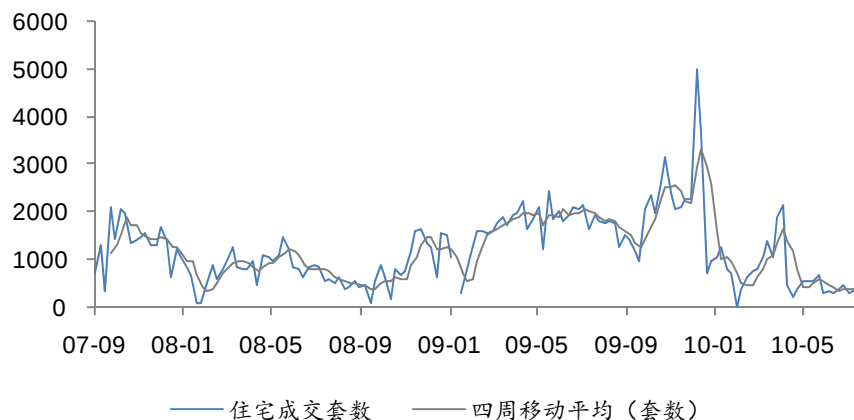
图 4: 上海商品房预售面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

2.2. 南京房地产成交行情

图 5: 南京住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

9月11日-9月17日，上海商品房预售套数为4343套，环比上升9.75%。

9月11日-9月17日，上海商品房预售面积为43.70万平方米，环比上升13.81%。

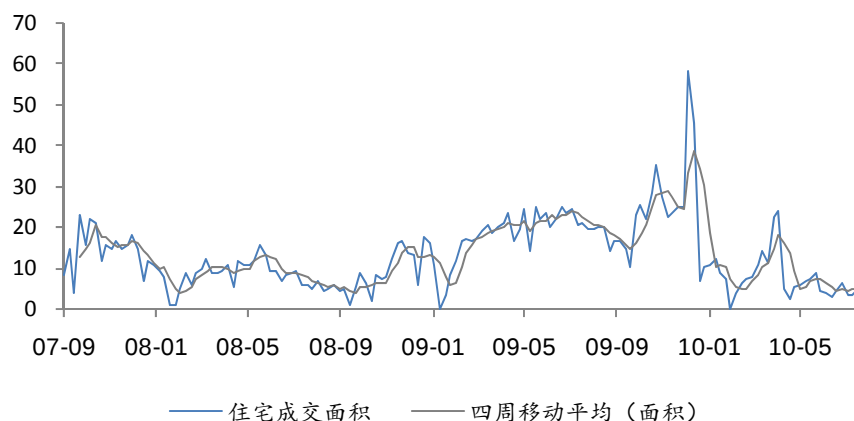
9月11日-9月17日，南京住宅成交套数为1213套，环比下降19.93%。





9月11日-9月17日，
南京住宅成交面积为
12.13 万平方米，环比
下降 19.79 %。

图 6: 南京住宅成交面积 (万平方米)

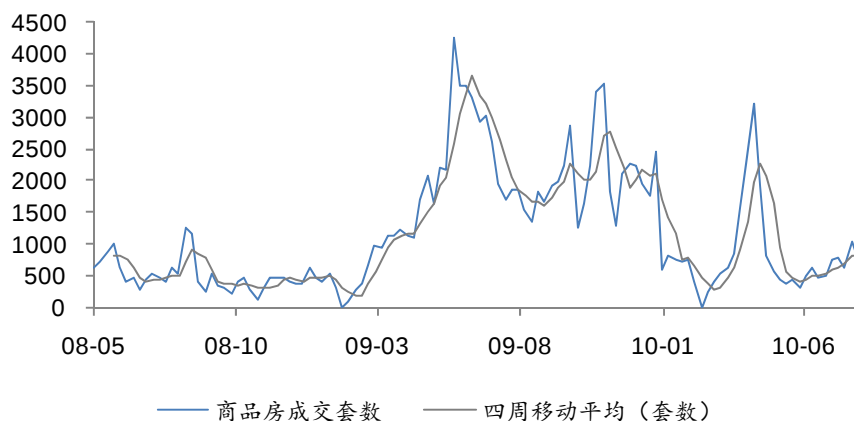


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

2.3. 杭州房地产成交行情

9月11日-9月17日，
杭州商品房成交套数为
1740 套，环比上升
4.25 %。

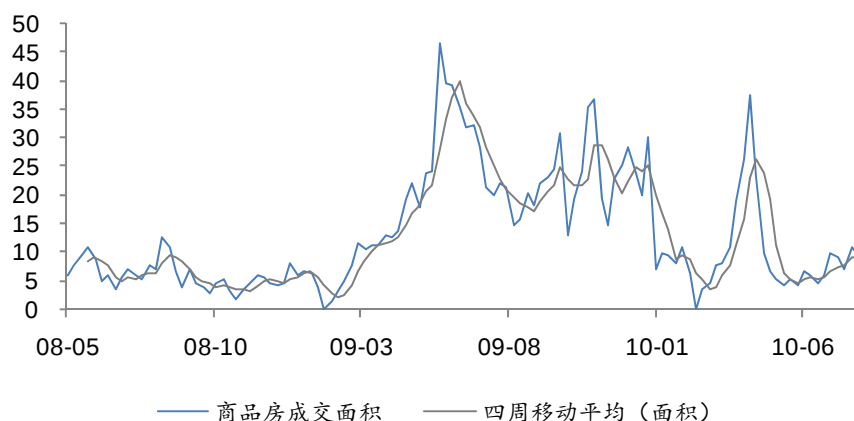
图 7: 杭州商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

9月11日-9月17日，
杭州商品房成交面积为
17.89 万平方米，环比
下降 1.60 %。

图 8: 杭州商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

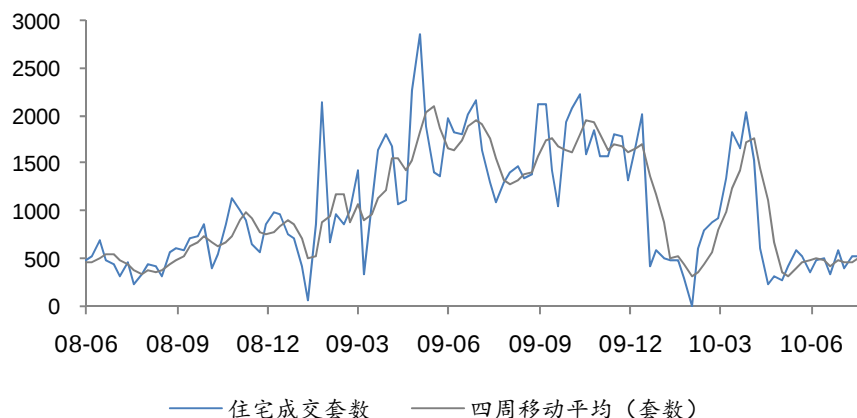




2.4. 苏州房地产成交行情

9月11日-9月17日，
苏州住宅成交套数为
1533套，环比上升
61.71%。

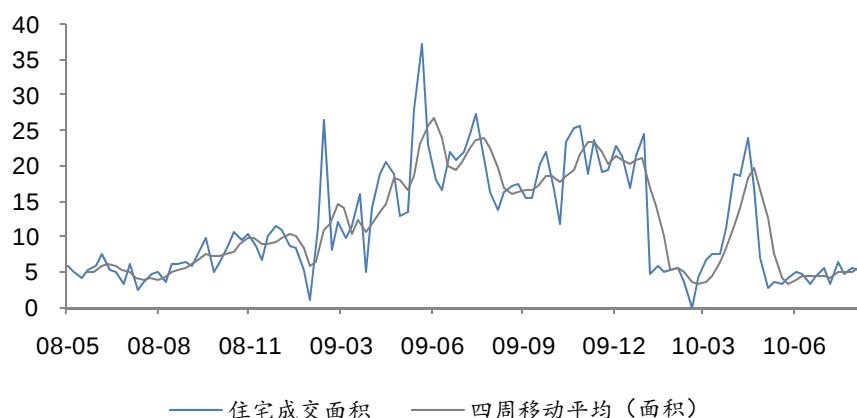
图 9: 苏州住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

9月11日-9月17日，
苏州住宅成交面积为
17.50 万平方米，环比
上升 51.24%。

图 10: 苏州住宅成交面积 (万平方米)

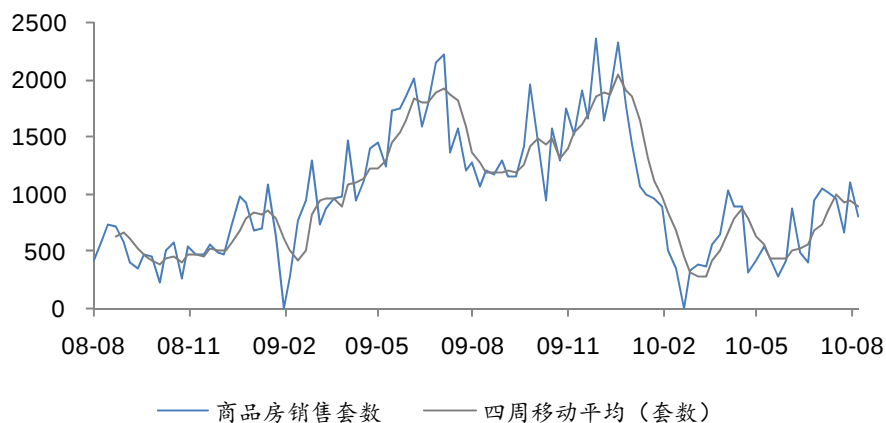


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

2.5. 宁波房地产成交行情

9月11日-9月17日，
宁波商品房成交套数为
707套，环比下降
33.49%。

图 11: 宁波商品房销售套数 (套)



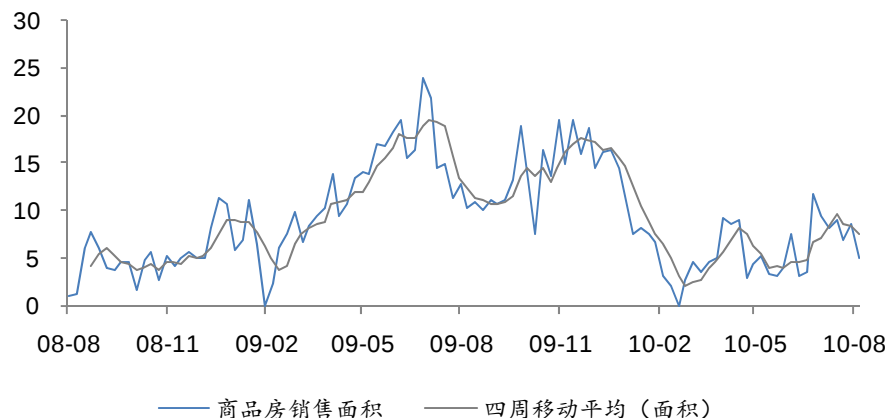
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





9月11日-9月17日，
宁波商品房成交面积为
5.83 万平方米，环比下
降 34.97 %。

图 12: 宁波商品房销售面积 (万平方米)



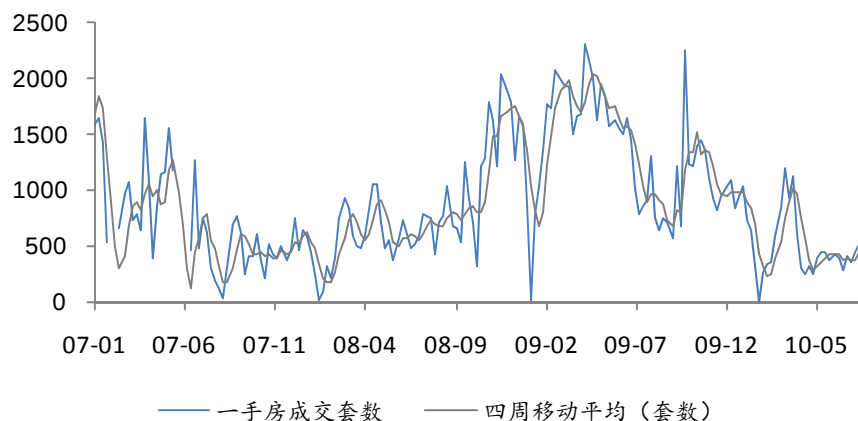
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

3. 珠三角区域房地产成交行情

3.1. 深圳房地产成交行情

9月11日-9月17日，
深圳一手房成交套数为
1147 套，环比上升
8.62 %。

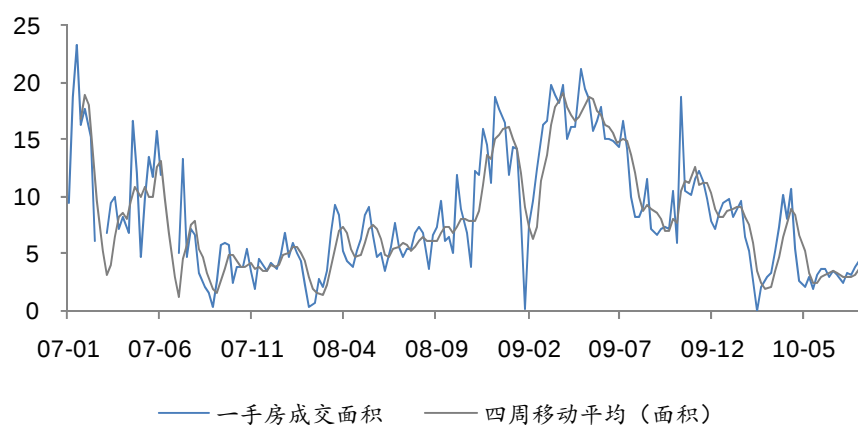
图 13: 深圳一手房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

9月11日-9月17日，
深圳一手房成交面积为
9.90 万平方米，环比上
升 7.56 %。

图 14: 深圳一手房成交面积 (万平方米)



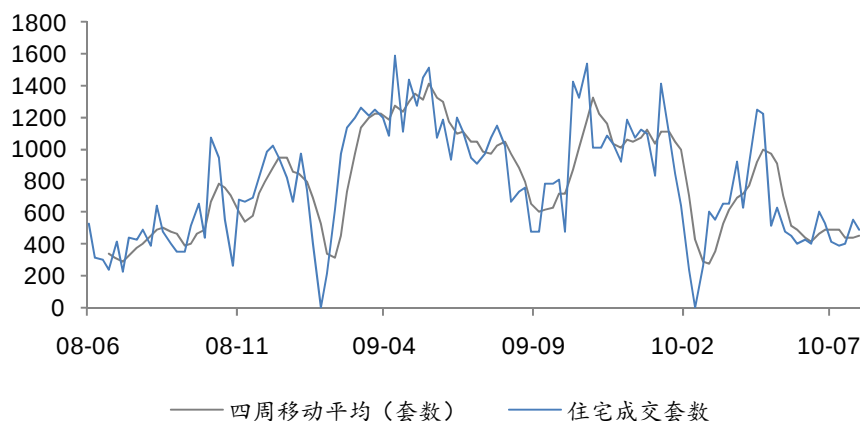
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





3.2. 东莞房地产成交行情

图 15: 东莞住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

图 16: 东莞住宅成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

9月11日-9月17日,
东莞住宅成交套数为
1219套, 环比上升
52.95%。

9月11日-9月17日,
东莞住宅成交面积为
11.60万平方米, 环比
上升43.76%。

4. 环渤海区域房地产成交行情

4.1. 北京房地产成交行情

图 17: 北京期房网上签约套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

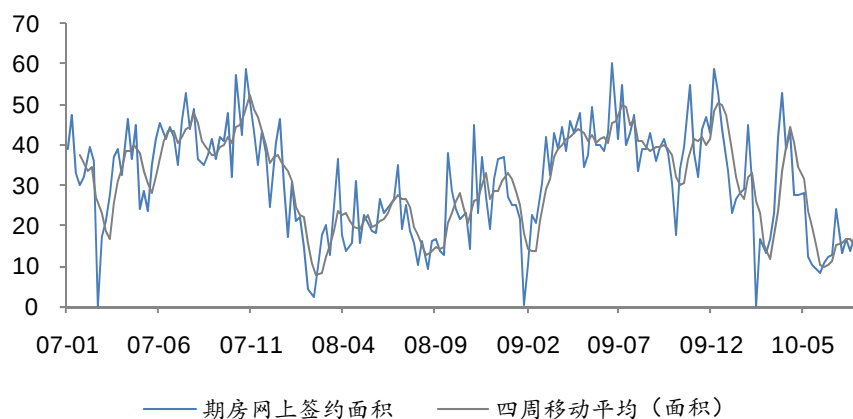
9月11日-9月17日,
北京期房网上签约套数
为1898套, 环比下降
56.48%。





9月11日-9月17日，北京期房网上签约面积为19.84万平方米，环比下降52.04%。

图 18: 北京期房网上签约面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

4.2. 天津房地产成交行情

9月11日-9月17日，天津商品房成交套数为2101套，环比下降0.80%。

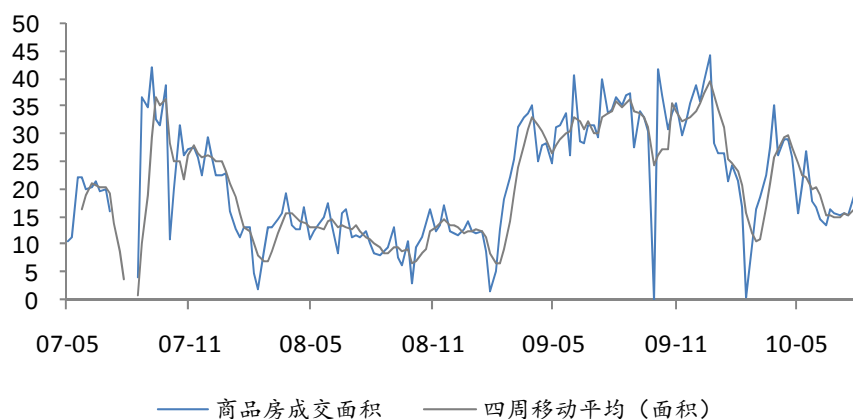
图 19: 天津商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

9月11日-9月17日，天津商品房成交面积为22.92万平方米，环比上升8.05%。

图 20: 天津商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所



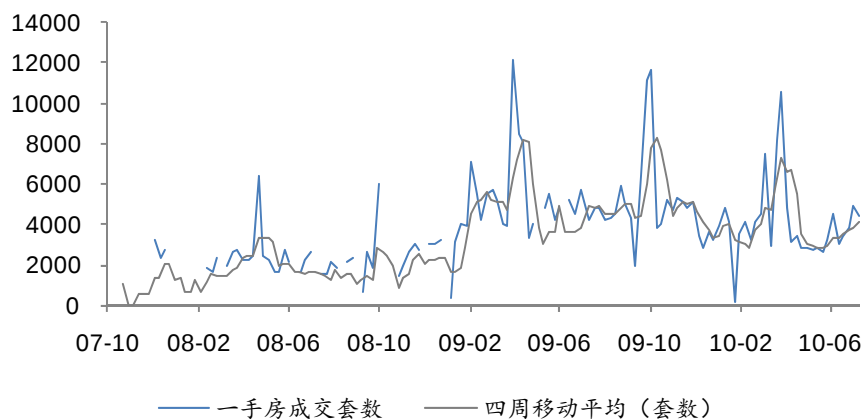


5. 其他区域房地产成交行情

5.1. 重庆房地产成交行情

图 21: 重庆商品房成交套数 (套)

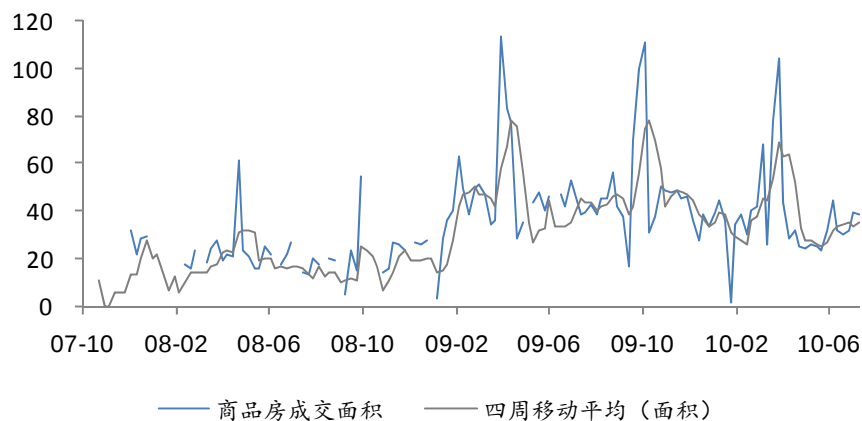
9月11日-9月17日，重庆商品房成交套数为5332套，环比上升4.90%。



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

图 22: 重庆商品房成交面积 (万平方米)

9月11日-9月17日，重庆商品房成交面积为48.48万平方米，环比上升6.11%。

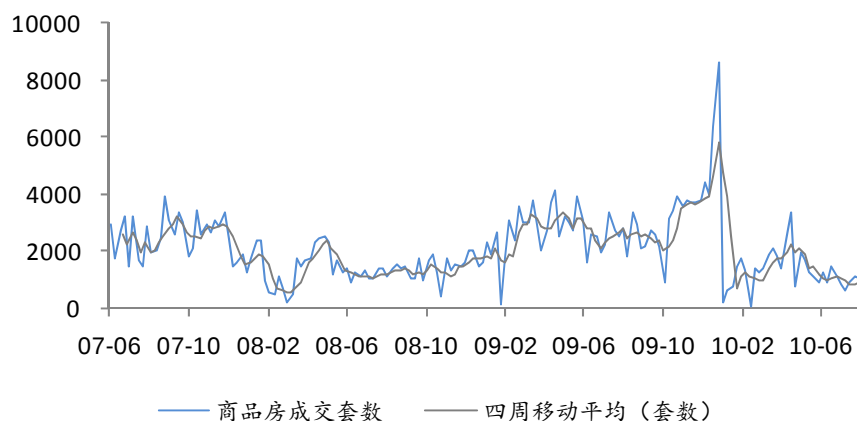


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.2. 成都房地产成交行情

图 23: 成都商品房成交套数 (套)

9月11日-9月17日，成都商品房成交套数为1807套，环比上升1.06%。



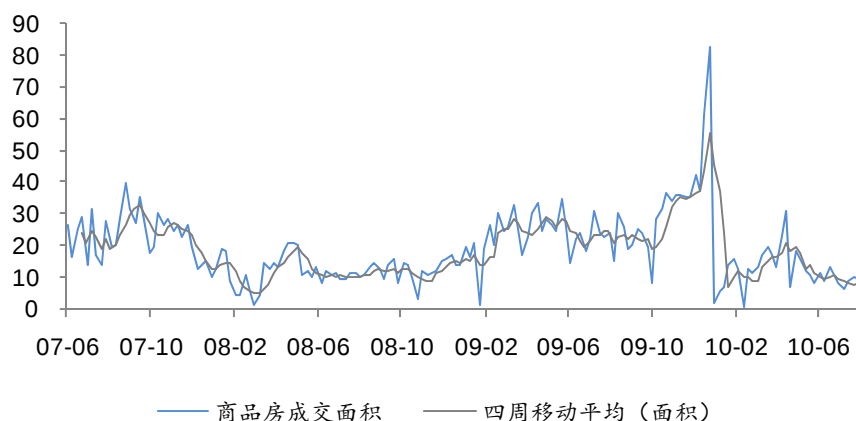
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





9月11日-9月17日，成都商品房成交面积为16.02万平方米，环比下降3.37%。

图 24: 成都商品房成交面积 (万平方米)

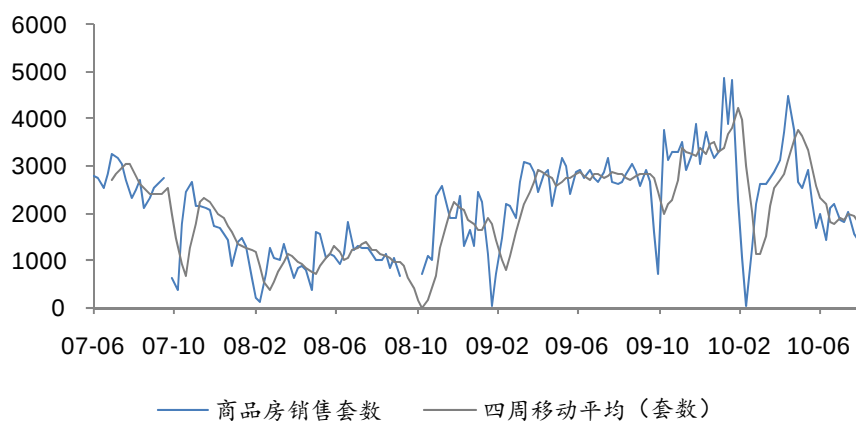


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.3. 武汉房地产成交行情

9月11日-9月17日，武汉商品房销售套数为3695套，环比上升56.44%。

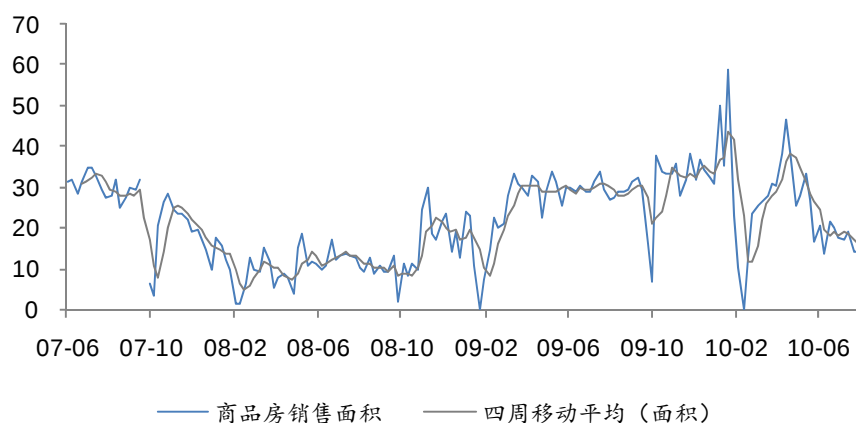
图 25: 武汉商品房销售套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

9月11日-9月17日，武汉商品房销售面积为35.36万平方米，环比上升55.40%。

图 26: 武汉商品房销售面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

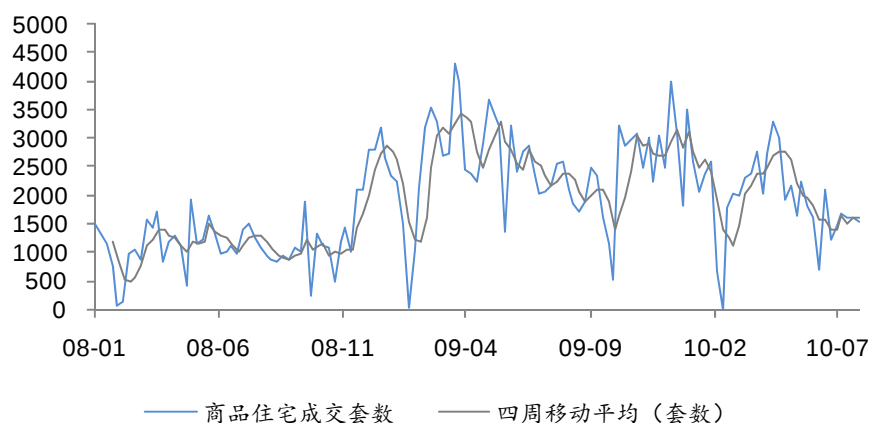




5.4. 长沙房地产交易行情

图 27: 长沙商品住宅成交套数 (套)

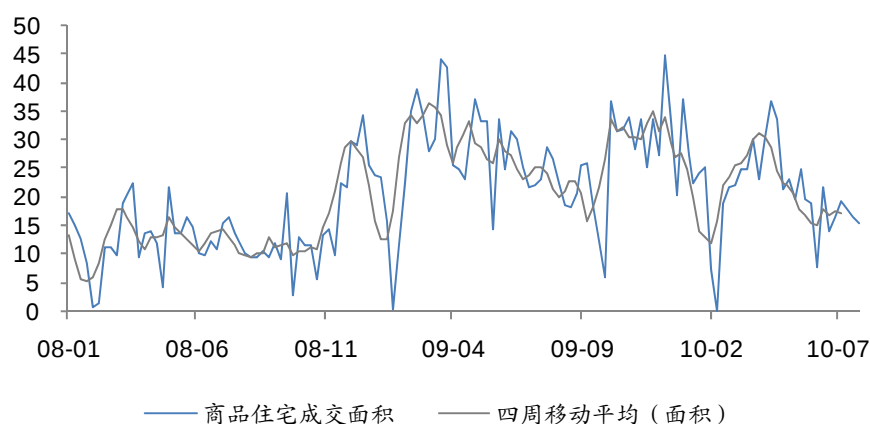
9月11日-9月17日，长沙商品住宅成交套数为2845套，环比上升18.30%。



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

图 28: 长沙商品住宅成交面积 (万平方米)

9月11日-9月17日，长沙商品住宅成交面积为30.12万平方米，环比上升19.92%。

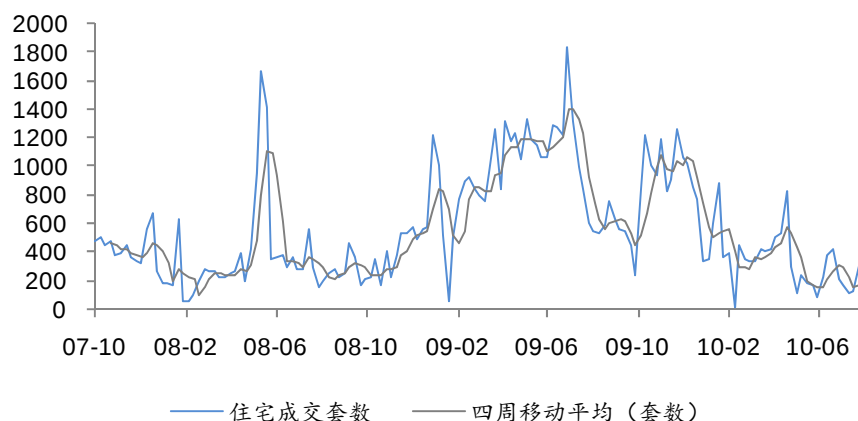


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.5. 福州房地产成交行情

图 29: 福州住宅成交套数 (套)

9月11日-9月17日，福州住宅成交套数为274套，环比下降4.20%。



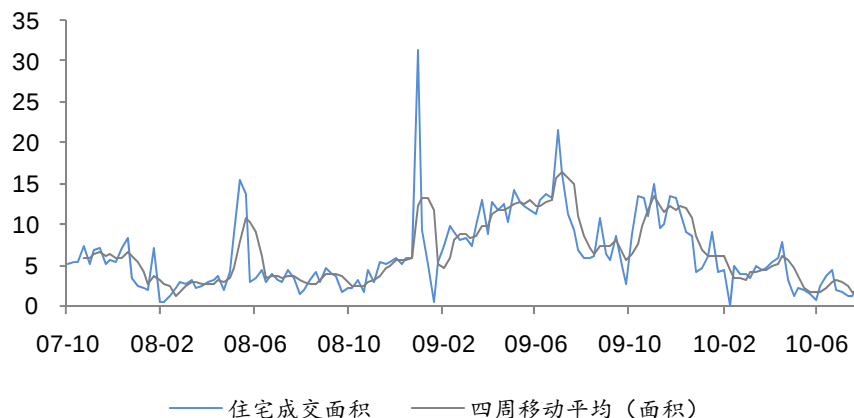
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





9月11日-9月17日，
福州住宅成交面积为
3.46 万平方米，环比上
升 3.41 %。

图 30: 福州住宅成交面积 (万平方米)

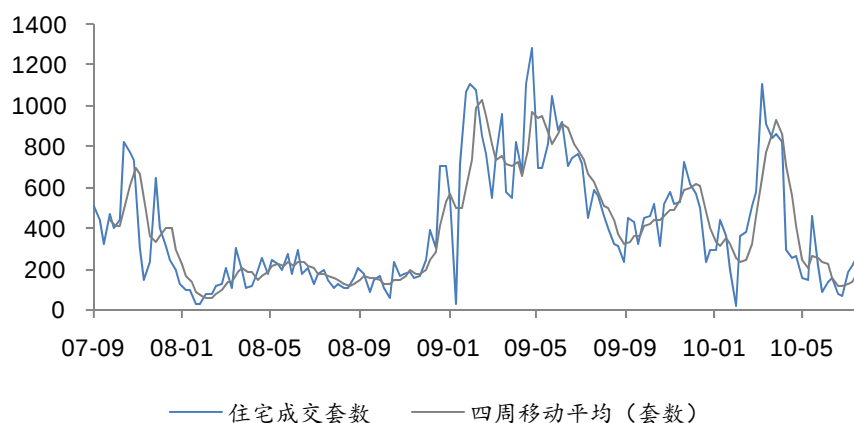


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.6. 厦门房地产成交行情

9月11日-9月17日，
厦门住宅成交套数为
311 套，环比下降
33.26 %。

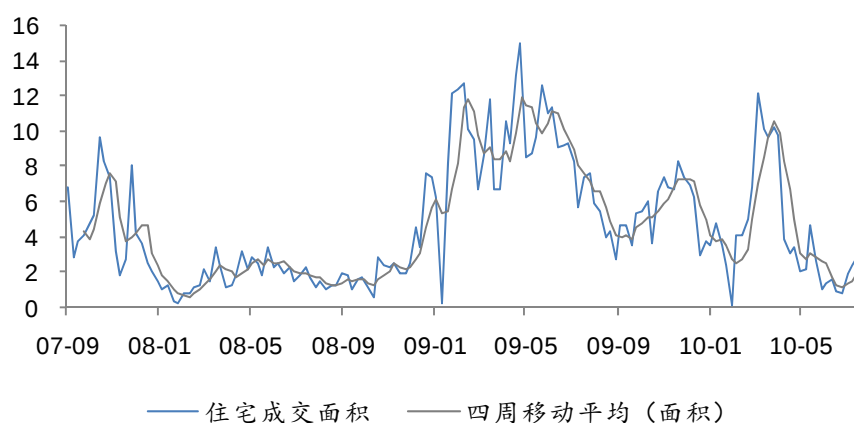
图 31: 厦门住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

9月11日-9月17日，
厦门住宅成交面积为
3.37 万平方米，环比下
降 31.69 %。

图 32: 厦门住宅成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





浙商证券

浙商证券研究服务团队

服务
毛亚莉
+86 21 6431 8893
maoyali@stocke.com.cn

服务
魏志羽
+86 21 6471 8888-1106
weizhiyu@stocke.com.cn

服务
徐路鹏
+86 21 6471 8888-1700
xulupeng@stocke.com.cn

服务
张燕华
+86 21 6471 8888-1287
zhangyanhua@stocke.com.cn

服务
金肖男
+86 21 6471 8888-1824
jinxn@stocke.com.cn

金融工程团队

金融工程与衍生品
邱小平
+86 21 6471 8888-1701
qiuxiaoping@stocke.com.cn

金融工程与基金
陆靖昶
+86 21 6471 8888-1254
lujingchang@stocke.com.cn

金融工程与债券
鲍翔
+86 21 6471 8888-1105
baoxiang@stocke.com.cn

信息技术
李思明
+86 21 6474 6780
lisiming@stocke.com.cn

信息技术
张雷
+86 21 6471 8888-1740
zhanglei@stocke.com.cn

宏观策略团队

首席经济学家
闻岳春
+86 21 6471 6089
wenyuechun@stocke.com.cn

首席策略分析
潘立彬
+86 21 6431 6026
panlibin@stocke.com.cn

宏观
李瑞
+86 21 6471 8888-1211
lirui@stocke.com.cn

策略研究
王伟俊
+86 21 6471 8888-1277
wangweijun@stocke.com.cn

策略研究
张延兵
+86 21 6431 8952
zhangyanbing@stocke.com.cn

行业研究团队

房地产行业
戴方
+86 21 6471 8888-1219
daifang@stocke.com.cn

银行业金融行业
黄薇
+86 21 6471 8888-1813
huangwei@stocke.com.cn

中药 生物制药行业
金嫣
+86 21 6471 8888-1241
jinyan@stocke.com.cn

大宗医药行业
姜恩铸
+86 21 6471 8888-1121
jiangenzhu@stocke.com.cn

农林牧渔行业
张俊宇
+86 21 6471 8888-1801
zhangjunyu@stocke.com.cn

食品、饮料行业
葛越
+86 21 6471 8888-1281
geyue@stocke.com.cn

家电、传媒行业
刘迟道
+86 21 6471 8888-1225
Liuchidao@stocke.com.cn

电力设备行业
史海昇
+86 21 6471 8888-1737
shihaisheng@stocke.com.cn

汽车行业
马春霞
+86 21 6471 8888-1270
machunxia@stocke.com.cn

机械行业
许光兵
+86 21 6471 8888-1805
xuguangbing@stocke.com.cn

煤炭行业
田加伟
+86 21 6471 8888-1117
tianjiawei@stocke.com.cn

化工行业
代鹏举
+86 21 6471 8888-1206
daipengju@stocke.com.cn

有色行业
林建
+86 21 6471 8888-1286
linjian@stocke.com.cn

钢铁行业
范飞
+86 21 6471 8888-1119
fanfei@stocke.com.cn

交通运输行业
李冬
+86 21 6471 8888-1807
lidong@stocke.com.cn

商贸行业
程艳华
+86 21 6471 8888-1212
chengyanhua@stocke.com.cn

旅游行业
王禾
+86 21 6471 8888-1740
wanghe@stocke.com.cn

通信行业
徐昊
+86 21 6471 8888-1702
xuhao@stocke.com.cn

公用事业行业
袁佳平
+86 21 6471 8888-1814
yuanjiaping@stocke.com.cn





浙商证券股票投资评级说明

- 1、买入：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内上涨幅度在 10%以上
- 2、中性：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内变动幅度在 -10% - 10%
- 3、卖出：相对于沪深 300 指数，预期未来 6 个月内下跌幅度在 10%以上

浙商证券策略/行业投资评级说明

- 1、买入：预期未来 6 个月内行业股票指数表现优于沪深 300 指数
- 2、中性：预期未来 6 个月内行业股票指数表现与沪深 300 指数持平
- 3、卖出：预期未来 6 个月内行业股票指数表现弱于沪深 300 指数

特别声明：

本报告版权归“浙商证券”所有，未经事先书面授权，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“浙商证券”或“浙商研究”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。本报告基于我公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但我公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，我公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。在法律允许的情况下，我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。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

浙商证券研究所

上海

上海市长乐路 1219 号长鑫大厦 18 层

邮政编码：200031

电话：(8621)64718888

传真：(8621)64713795

浙商证券研究所：<http://research.stocke.com.cn>

