

积极信号：供应量增加，库存去化速度减缓

——主要城市销售数据点评（2010.9.19~9.25）


东方证券
ORIENT SECURITIES

销售市场——成交增速回落，供应量增加，库存去化速度减缓

- **新房成交增速有所回落。**新房方面：本周我们跟踪的 15 个城市整体的成交套数和面积较上周分别上升 1% 和 2%，增速较前几周有所回落。一线城市中，北京商品住宅（剔除保障房）成交套数和面积较上周分别下降 8% 和 3%；上海新建商品住宅成交套数和面积较上周上涨 17% 和 18%；深圳新建商品房成交套数和面积分别较上周上涨 16% 和 20%。

二手房方面：本周我们重点跟踪的 5 个城市整体的成交套数和面积分别较上周下降 26% 和 28%。其中，北京二手住宅成交套数和面积较上周均下降 19%；深圳二手房成交套数和面积分别环比下降 34% 和 42%。

- **本周 8 个城市新房库存平均增长 6.5%，去化周期下降 4%。**之前数周，平均库存增长低于 2%，而去化周期降幅在 10% 左右。由于本周成交增幅放缓，更重要的是这些城市供应量出现较为明显的增加，从而导致库存去化速度趋缓，这对控制短期房价涨幅无疑非常有利。其中，北京商品住宅可售套数约 9.9 万套，比上周增加 2.8%，去化周期为 48 周，较上周下降 2%；深圳商品房可售套数约 3.4 万套，比上周增加 7.8%，去化周期为 34 周，较上周环比下降 8%；上海商品住宅可售套数约 4.4 万套，比上周增加 2.3%，去化周期 12 周，较上周环比下降 8%；杭州可售住宅 1.9 万套，较上周增加 13.8%，去化周期为 19 周，较上周环比下降 5%。

土地市场——主要城市典型地块成交情况

- **北京海淀区小营地块低溢价成交。**9 月 20 日，北京城建以 28.12 亿元竞得北京海淀区小营 D1、C6-C8 地块，溢价率为 21.2%，折合楼面价约 9993 元/平方米（未剔除配建的公租房），周边住房售价约在 20000 元/平方米左右，地价相对合理。该地块于 9 月 17 日以综合评标方式开标，招标底价 23.2 亿元，有包括首开、保利、金地等 7 家开发商进行投标，以金地集团 31 亿元报价最高；其他开发商报价均位于 27-28 亿元间。
- **北京昌平地块理性成交。**9 月 20 日，北京万科和北京住总联手以 21.1 亿元的总价竞得回龙观一旧村改造用地，溢价率 40.7%。该地块规划建筑面积 36.46 万平米，包括 10 万平米的商业回购面积，回购价为 3500 元/平米，我们预计，扣除回购商业后的楼面价约 1 万元/平米，目前周边房源售价在 20000 元/平方米左右，可见该地价较为理性。由于该地块和往日现场竞价方式有所变化，只能按照设定的竞价阶梯逐次应价，并且政府对该地价设置了上限，这些手段均对控制地价起到了很好的作用。
- **杭州核心区域仍受追捧，采荷地块再创新高。**9 月 22 日，经过 24 轮竞价，位于市中心的采荷单元地块被滨江房产收入囊中，楼面价 23902 元/平方米，创下采荷周边地块历史新高（去年 9 月，元丰房产曾竞得采荷单元地块，楼面价为 20622 元/平方米）。这是沉寂近 2 个月的杭州主城区土地市场再度开闸，由于地块位置优良、稀缺，因此受到开发商追捧。

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

行业评级

看好 中性 看淡（维持）

国家/地区

中国/A 股

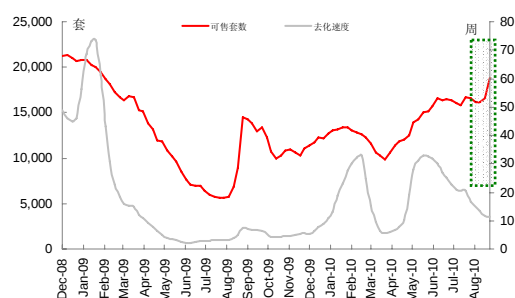
行业

房地产

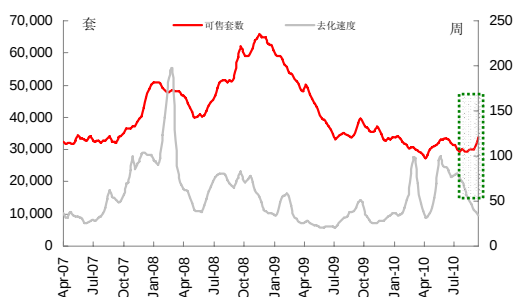
报告日期

2010 年 9 月 27 日

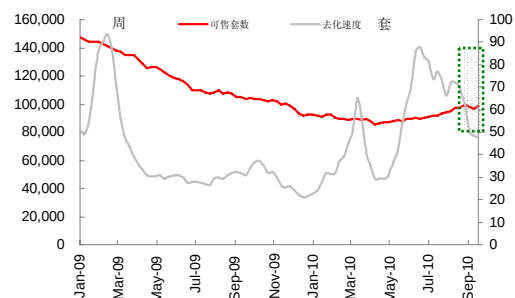
杭州库存及去化周期



深圳库存及去化周期



北京库存及去化情况



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。并阅读本报告最后一页的免责声明。

图表目录

图 1：北京市新建商品住宅成交情况（不含保障房）	5
图 2：上海市新建商品住宅成交情况	5
图 3：深圳市新建商品房成交情况	6
图 4：天津市新建商品住宅成交情况	6
图 5：重庆市新建商品房成交情况	6
图 6：广州市新建商品住宅成交情况	6
图 7：武汉市新建商品房成交情况	7
图 8：杭州市新建商品房成交情况（不含经适房）	7
图 9：成都市新建商品住宅成交情况	7
图 10：南京市新建商品住宅成交情况	7
图 11：福州市新建商品住宅成交情况	8
图 12：东莞市新建商品住宅成交情况	8
图 13：济南市新建商品住宅成交情况	8
图 14：厦门市新建商品住宅成交情况	8
图 15：苏州市新建商品住宅成交情况	9
图 16：北京市存量商品住宅成交情况	9
图 17：深圳市存量商品房成交情况	9
图 18：天津市存量商品住宅成交情况	9
图 19：杭州市存量商品住宅成交情况	10
图 20：成都市存量商品住宅成交情况	10
图 21：武汉市新建商品房成交均价	10
图 22：深圳市新建商品房成交均价	10
图 23：天津市新建商品住宅成交均价	11
图 24：重庆市新建商品房成交均价	11
图 25：杭州市新建商品房成交均价（不含经适房）	11
图 26：福州市新建商品住宅成交均价（数据截止 5 月 23 日）	11
图 27：厦门市新建商品住宅成交均价	12
图 28：苏州市新建商品住宅成交均价	12
图 29：深圳市存量商品房成交均价	12
图 30：天津市存量商品住宅成交均价	12
图 31：长沙市存量商品住宅成交均价（数据截止 6 月 5 日）	13
图 32：杭州市存量商品住宅成交均价	13
图 33：北京市新建商品住宅存量情况（不含保障房）	13
图 34：上海市新建商品住宅存量情况	13

图 35：深圳市新建商品房存量情况	14
图 36：南京市新建商品住宅存量情况.....	14
图 37：广州市新建商品住宅存量情况.....	14
图 38：杭州市新建商品房存量情况	14
图 39：苏州市新建商品住宅存量情况.....	15
图 40：重庆新建商品房存量情况	15
表 1：主要城市本周（2010.9.19~9.25）成交量情况	4
表 2：重点城市可售房源情况	5

表 1：主要城市本周（2010.9.19~9.25）成交量情况

城市	套数（套）			面积（平方米）			均价（元/平米）			类型
	09/19-09/25	09/12-09/18	环比上周	09/19-09/25	09/12-09/18	环比上周	09/19-09/25	09/12-09/18	环比上周	
新房										
北京	1579	1712	-8%	193471	199565	-3%				商品住宅
上海	4612	3936	17%	485259	411146	18%	15223	13347	14%	商品住宅
深圳	1319	1139	16%	112428	93724	20%	19688	19381	2%	商品房
天津	2081	1851	12%	222509	197623	13%	9455	9497	0%	商品住宅
重庆	6407	5473	17%	554547	489643	13%	6173	6176	0%	商品房
广州	2575	2499	3%	255866	267675	-4%				商品住宅
武汉	2520	3380	-25%	259742	317320	-18%	6535	6482	1%	商品房
杭州	1928	2055	-6%	203900	201198	1%	20228	19114	6%	商品房
成都	1971	1944	1%	181165	179206	1%				商品住宅
南京	977	1220	-20%	103815	122016	-15%				商品住宅
福州	399	269	48%	39260	33441	17.4%				商品住宅
东莞	867	1292	-33%	97669	122451	-20.2%				商品住宅
济南	353	475	-26%			-				商品住宅
厦门	244	278	-12%	27305	30508	-10%	14818	9775	52%	商品住宅
苏州	1646	1633	1%	180346	192935	-7%	9897	10445	-5%	商品住宅
总计	29478	29156	1%	2917282	2858452	2%				
二手房										
北京	3070	3795	-19%	287288	352510	-19%				商品住宅
深圳	1702	2586	-34%	152245	264072	-42%		6068		商品房
天津	1064	1604	-34%	85121	126309	-33%	7167	6993	2%	商品住宅
成都	702	1006	-30%	62098	84433	-26%				商品住宅
杭州	555	550	1%	41948	41344	1%	21164	21268	0%	商品住宅
总计	7093	9541	-26%	628700	868669	-28%				

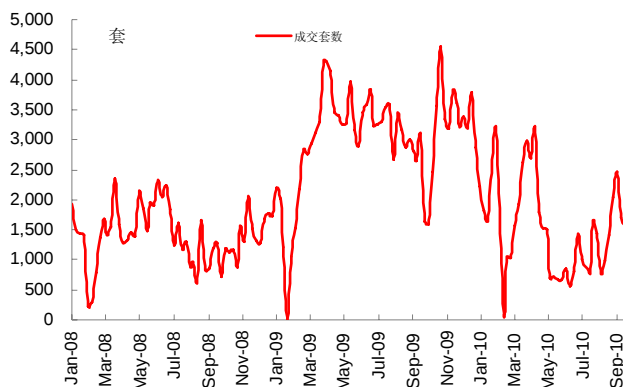
数据来源：各城市房管局，东方证券研究所；

注：北京和杭州数据不含保障房

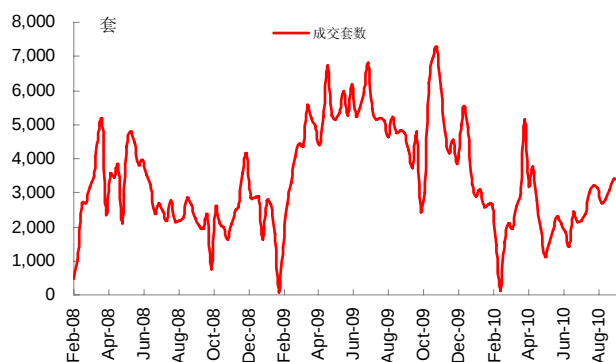
表 2：重点城市可售房源情况

城市	可售套数（套）			可售套数去化周期（周）			类型
	09/19-09/25	09/12-09/18	环比上周	09/19-09/25	09/12-09/18	环比上周	
北京	99121	96437	2.8%	48	49	-2%	商品住宅
深圳	33918	31477	7.8%	34	37	-8%	商品房
上海	43944	42943	2.3%	12	13	-8%	商品住宅
广州	40352	35182	14.7%	18	17	6%	商品住宅
南京	29184	28912	0.9%	26	27	-4%	商品住宅
重庆	94042	90954	3.4%	18	18	0%	商品住宅
杭州	18815	16538	13.8%	11	12	-8%	商品住宅
苏州	22475	21105	6.5%	19	20	-5%	商品住宅
平均			6.5%			-4%	

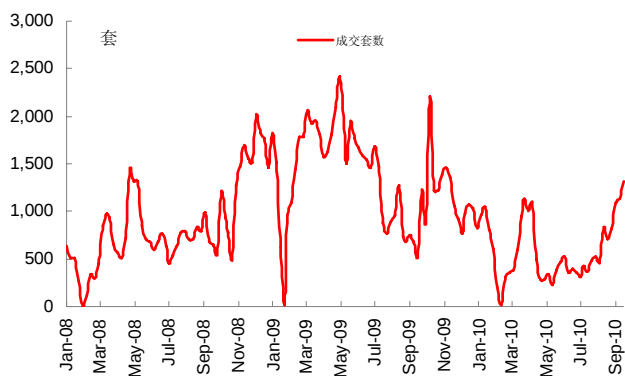
数据来源：各城市房管局，东方证券研究所

图 1：北京市新建商品住宅成交情况（不含保障房）


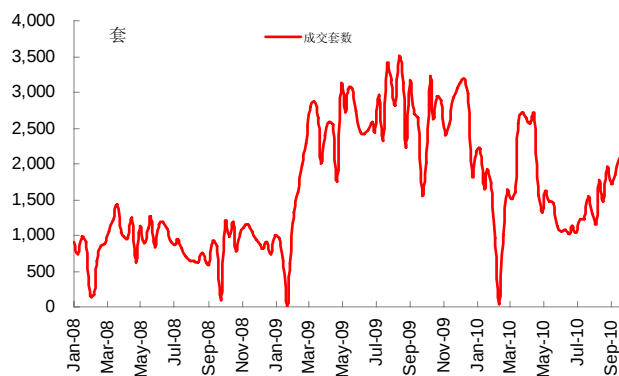
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 2：上海市新建商品住宅成交情况


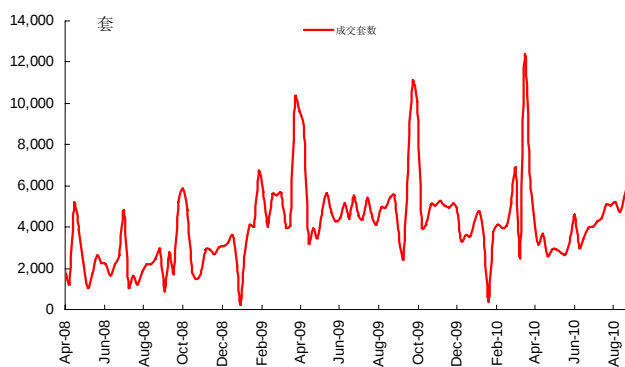
数据来源：上海市房管局，东方证券研究所

图 3：深圳市新建商品房成交情况


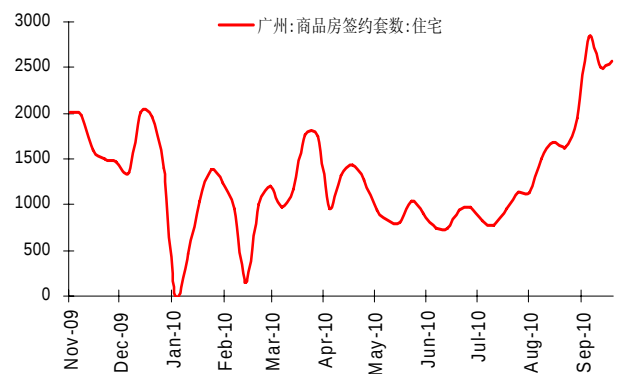
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 4：天津市新建商品住宅成交情况


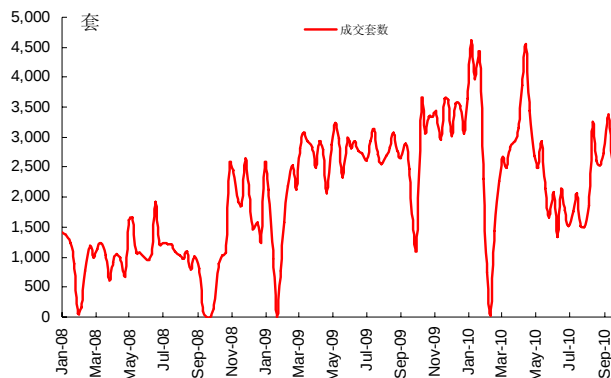
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 5：重庆市新建商品房成交情况


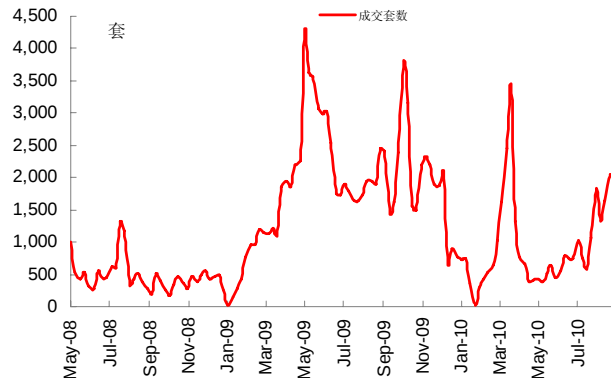
数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所

图 6：广州市新建商品住宅成交情况


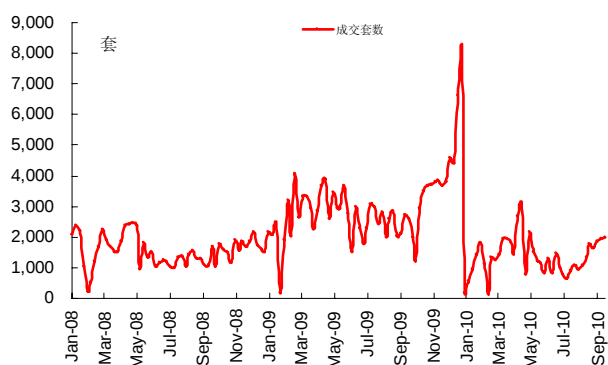
数据来源：广州市房管局，东方证券研究所

图 7：武汉市新建商品房成交情况


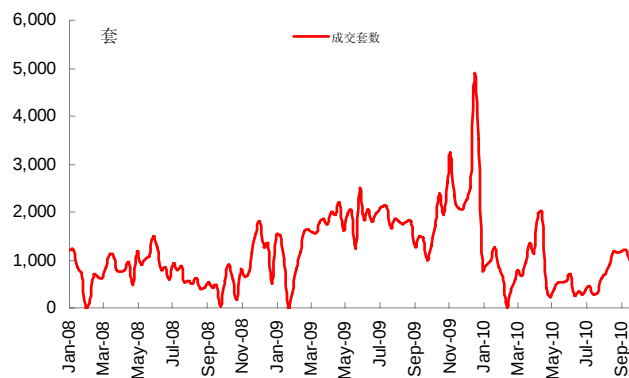
数据来源：武汉市房管局，东方证券研究所

图 8：杭州市新建商品房成交情况（不含经适房）


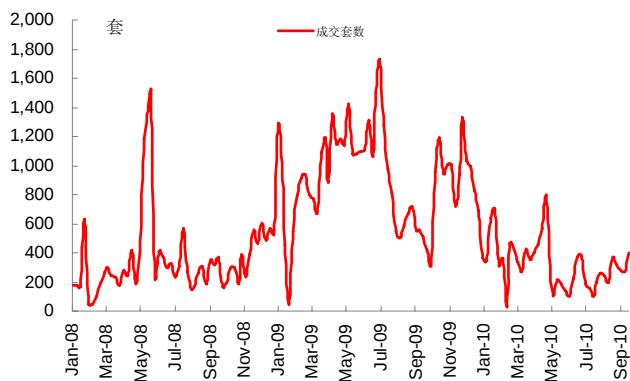
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 9：成都市新建商品住宅成交情况


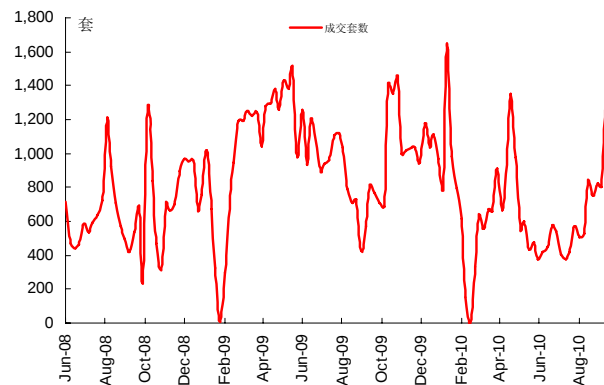
数据来源：成都市房管局，东方证券研究所

图 10：南京市新建商品住宅成交情况


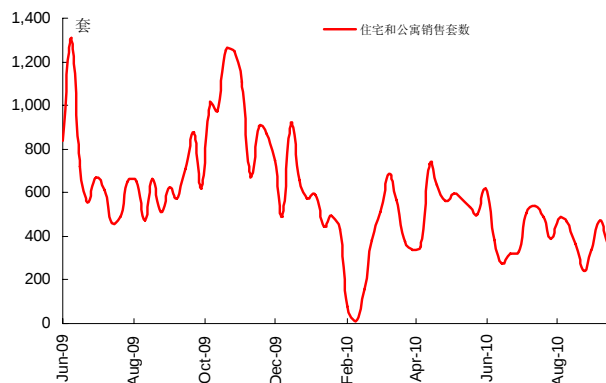
数据来源：南京市房管局，东方证券研究所

图 11：福州市新建商品住宅成交情况


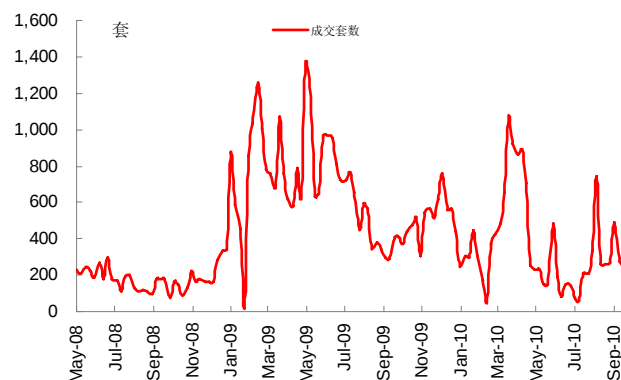
数据来源：福州市房管局，东方证券研究所

图 12：东莞市新建商品住宅成交情况


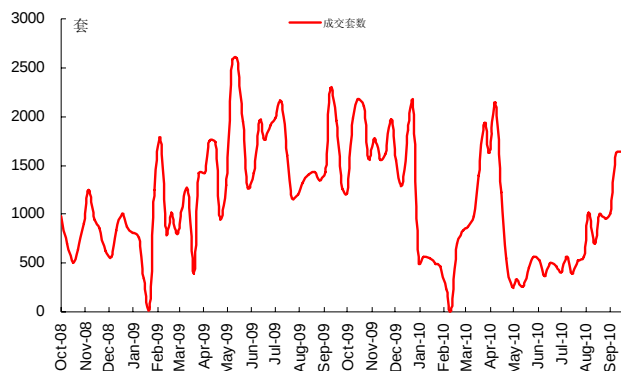
数据来源：东莞市房管局，东方证券研究所

图 13：济南市新建商品住宅成交情况


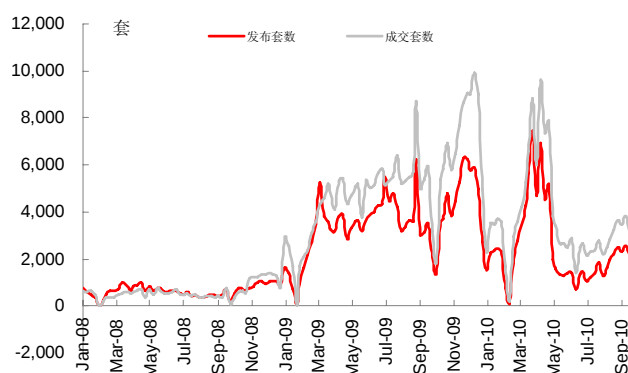
数据来源：济南市房管局，东方证券研究所

图 14：厦门市新建商品住宅成交情况


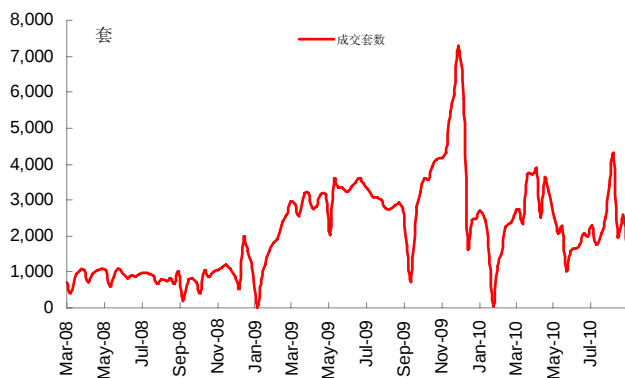
数据来源：厦门市房管局，东方证券研究所

图 15：苏州市新建商品住宅成交情况


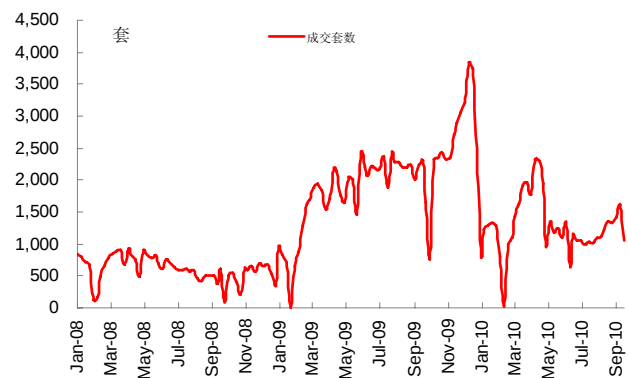
数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

图 16：北京市存量商品住宅成交情况


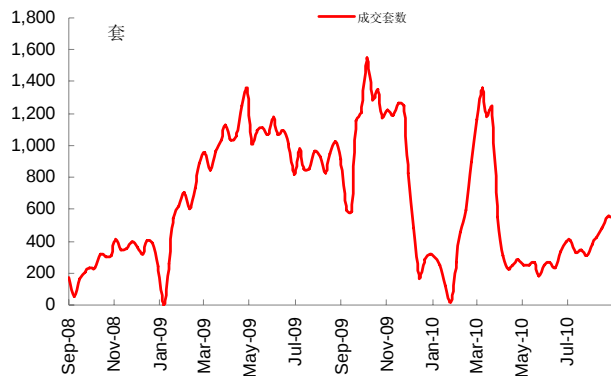
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 17：深圳市存量商品房成交情况


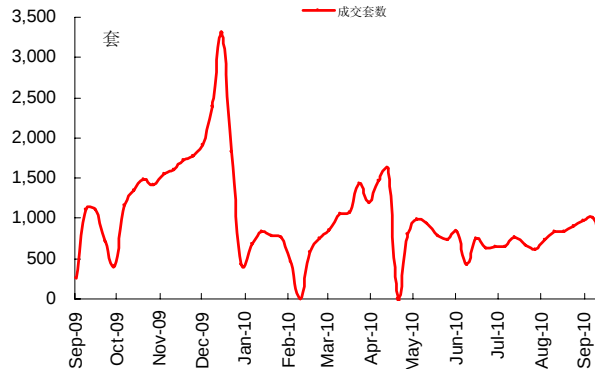
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 18：天津市存量商品住宅成交情况


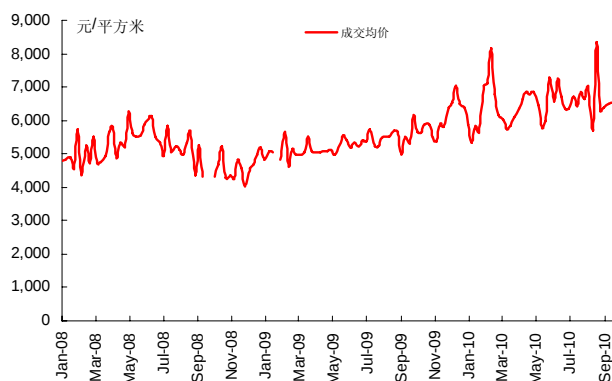
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 19：杭州市存量商品住宅成交情况


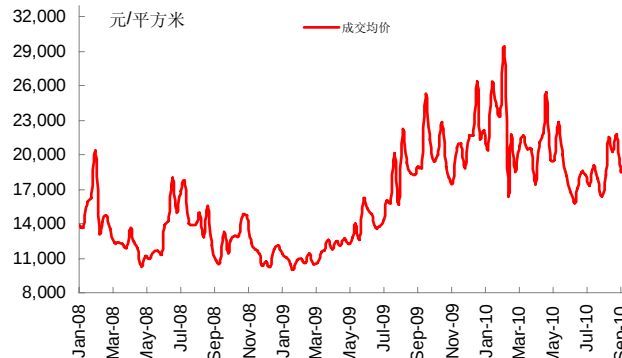
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 20：成都市存量商品住宅成交情况


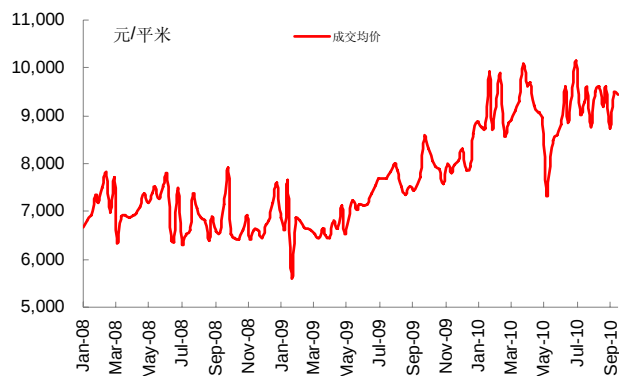
数据来源：成都市房管局，东方证券研究所

图 21：武汉市新建商品房成交均价


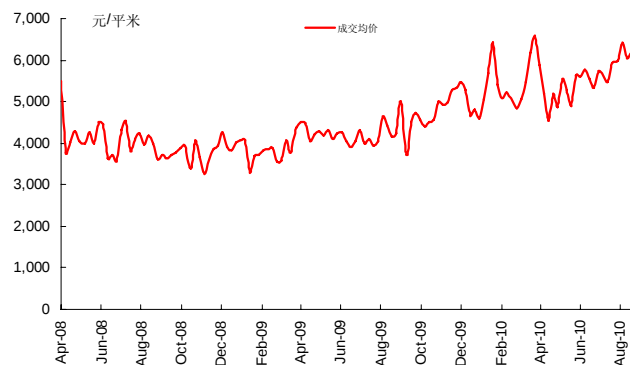
数据来源：武汉市房管局，东方证券研究所

图 22：深圳市新建商品房成交均价


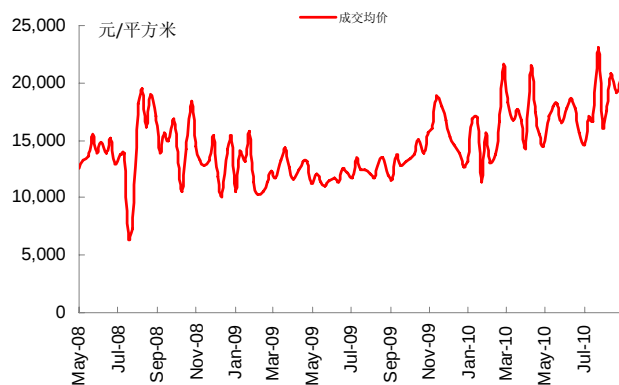
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 23：天津市新建商品住宅成交均价


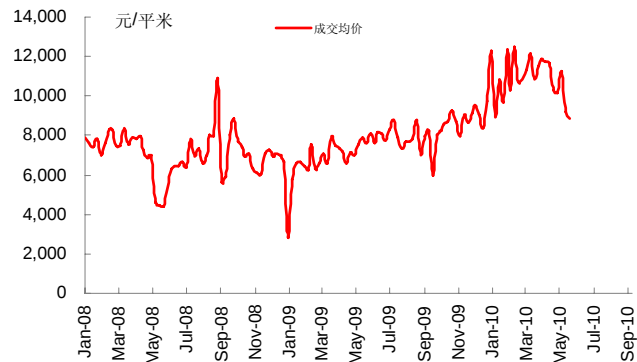
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 24：重庆市新建商品房成交均价


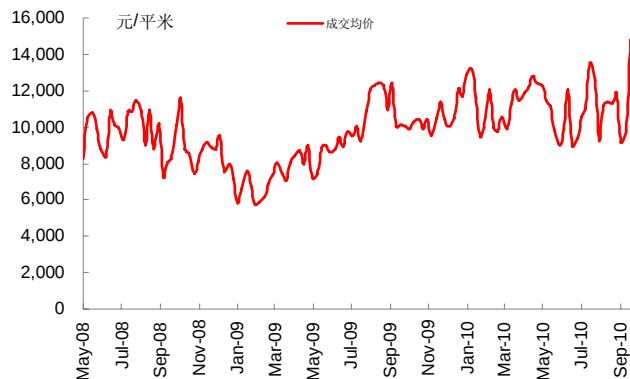
数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所

图 25：杭州市新建商品房成交均价（不含经适房）


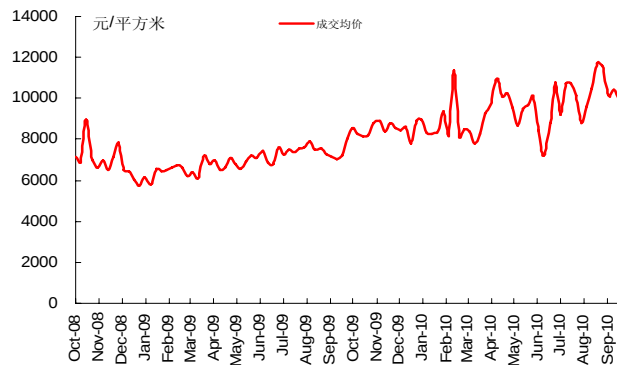
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 26：福州市新建商品住宅成交均价（数据截止 5 月 23 日）


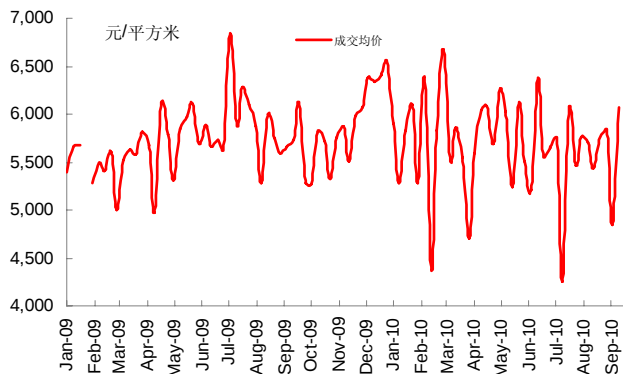
数据来源：福州市房管局，东方证券研究所

图 27：厦门市新建商品住宅成交均价


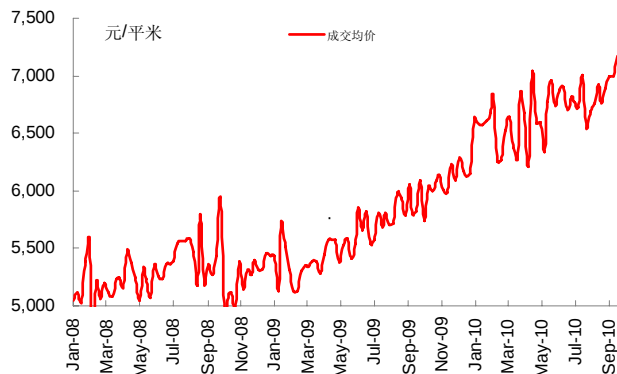
数据来源：厦门市房管局，东方证券研究所

图 28：苏州市新建商品住宅成交均价


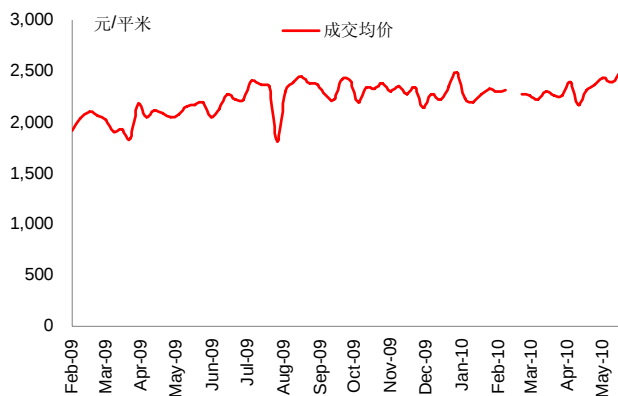
数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

图 29：深圳市存量商品房成交均价


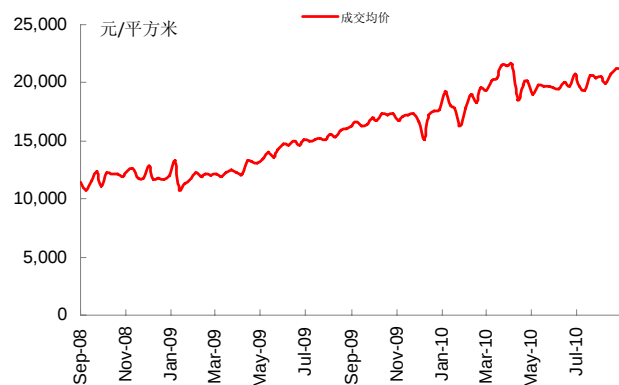
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 30：天津市存量商品住宅成交均价


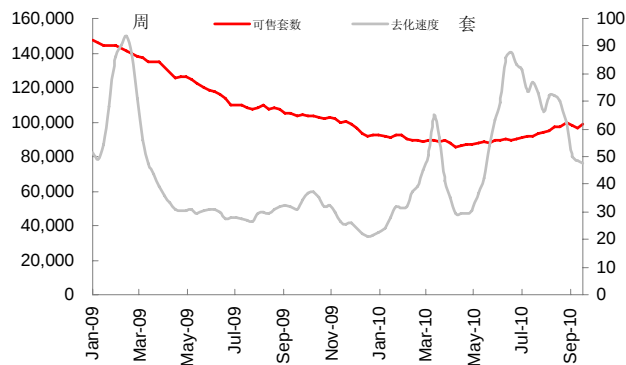
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 31：长沙市存量商品住宅成交均价（数据截止 6 月 5 日）


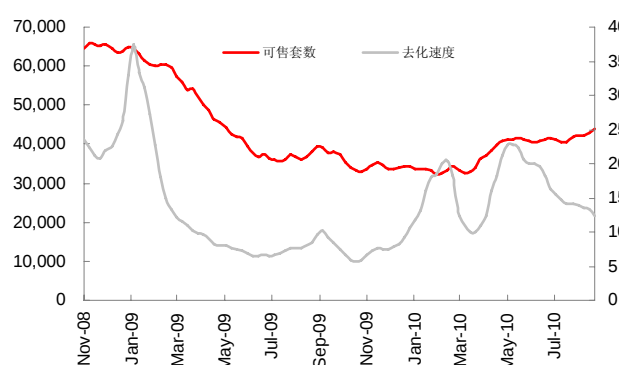
数据来源：长沙市房管局，东方证券研究所

图 32：杭州市存量商品住宅成交均价


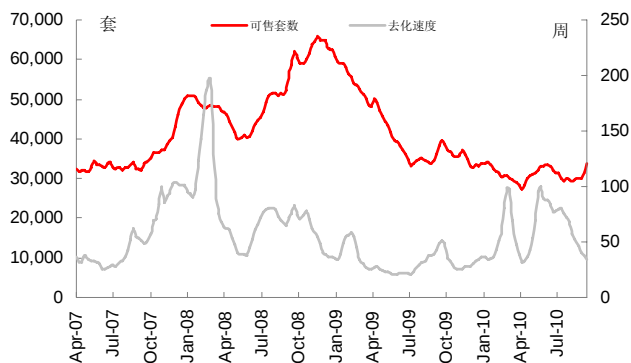
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 33：北京市新建商品住宅存量情况（不含保障房）


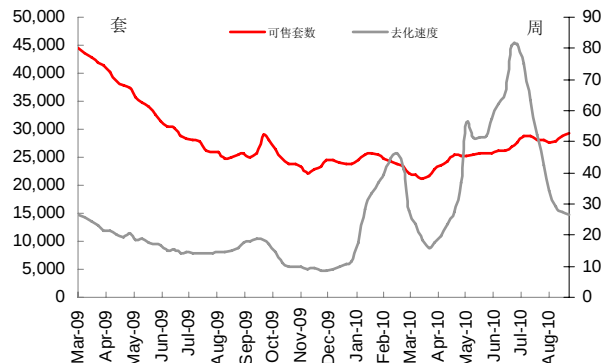
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 34：上海市新建商品住宅存量情况


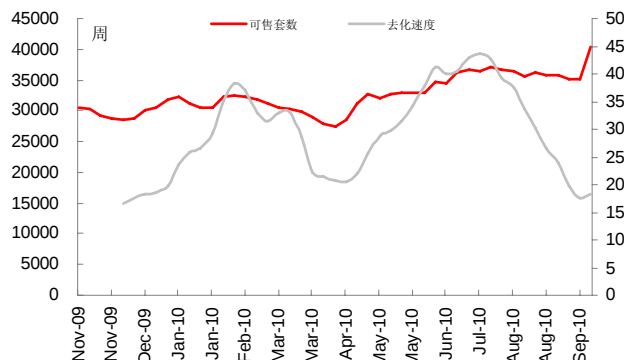
数据来源：上海市房管局，东方证券研究所

图 35：深圳市新建商品房存量情况


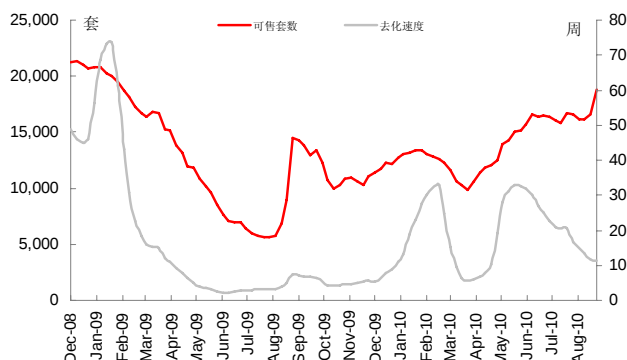
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 36：南京市新建商品住宅存量情况


数据来源：南京市房管局，东方证券研究所

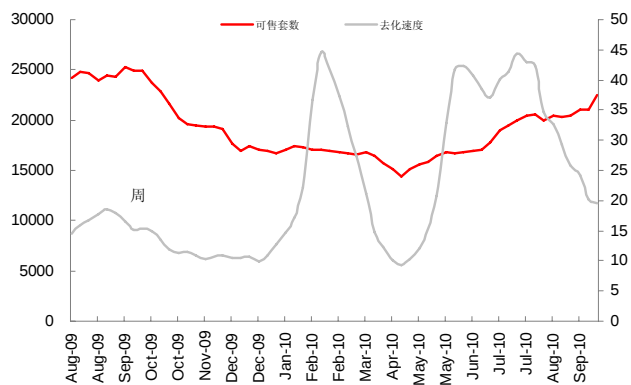
图 37：广州市新建商品住宅存量情况


数据来源：广州市房管局，东方证券研究所

图 38：杭州市新建商品房存量情况


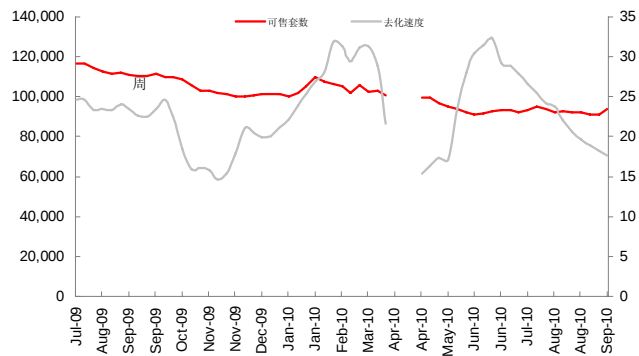
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 39：苏州市新建商品住宅存量情况



数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

图 40：重庆新建商品房存量情况



数据来源：重庆市房管局，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