



11 October 2010 | 16 pages

未来 2-3 个月商品房成交将会反复和震荡

— 房地产行业 2010 年 10 月第 1、2 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:

➢ 借鉴4月“国十条”出台后的商品房成交走势,我们认为今年“银十”商品房成交将会相对黯淡;结合近期的房地产调控政策仍然以“遏制需求”为中心的现状,未来2-3个月内的商品房成交将会出现反复和震荡。

投资要点:

■ 区域房地产成交行情概述

- **长三角区域:** 上周区域内重点跟踪城市商品房成交平均降幅超 5 成。上海、南京、杭州、苏州和宁波的成交面积分别为 32.43 万平方米、6.26 万平方米、8.76 万平方米、11.23 万平方米和 3.20 万平方米,环比降幅分别为 48.48%、69.08%、58.04%、52.57%和 73.14%。
- **珠三角区域:** 上周深圳一手房成交面积为 17.11 万平方米,环比下降 14.29%,环比降幅为 15 个重点跟踪城市中最少;同期,东莞商品房成交面积为 5.84 万平方米,环比大幅下挫 64.26%。
- **环渤海区域:** 上周北京期房网上签约面积降幅超 7 成,即 71.38%,签约面积为 14.65 万平方米。同期,由于天津缺少 10 月 1 日至 7 日的成交数据,使得上周商品房销售面积仅为 3.96 万平方米,环比降幅达 85.51%。
- **其他区域:** 从成交面积角度看,区域内重点跟踪城市商品房成交环比下挫明显,与其他区域内的城市相似。重庆、成都、武汉、长沙、福州和厦门的成交面积分别为 25.76 万平方米、6.30 万平方米、16.91 万平方米、32.18 万平方米、2.99 万平方米和 4.40 万平方米,环比分别下挫 73.12%、73.36%、53.19%、33.37%、48.42%和 42.64%。

■ 我们的观点

10 月 2 日-10 月 8 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 19628 套和 191.97 万平方米,成交套数和成交面积环比分别大幅下挫了 57.19%和 59.31%。我们认为其中的原因在于:(1) 今年“十一”前夕及期间所出台调控政策导致了新一轮的“观望”,致使成交下滑;(2) 源于环比基数因素,之前一周(9 月 25 日-10 月 1 日)重点跟踪城市整体成交创 2010 年以来的新高,成交套数和成交面积分别为 45853 套和 471.84 万平方米;(3) 历史数据统计表明,节日期间商品房成交往往表现为“意向多”、“预售多”而“实际成交少”,而不少“意向”、“预售”需要在节后才能体现出来。借鉴 4 月“国十条”出台后的商品房成交走势,我们认为今年“银十”商品房成交将会相对黯淡;结合近期的房地产调控政策仍然以“遏制需求”为中心的现状,未来 2-3 个月内的商品房成交将会出现反复和震荡。当然,在刚性需求的支撑下,我们乐观地预期商品房成交量经历“痛苦”的 2-3 个月后将企稳回升。

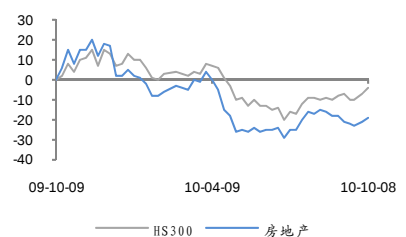
细分行业评级

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、《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》
- 2、《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》
- 3、《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》
- 4、《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》
- 5、《9 月重点城市整体成交预计环比升幅约 27%_房地产行业 2010 年 9 月第 4 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 (10月2日-10月8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 (10 月 2 日-10 月 8 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	3091	-45.50	32.43	-48.48
	南京	593	-70.74	6.26	-69.08
	杭州	789	-59.27	8.76	-58.04
	苏州	1069	-46.50	11.23	-52.57
	宁波	372	-70.94	3.20	-73.14
珠三角	深圳	2005	-11.67	17.11	-14.29
	东莞	563	-62.79	5.84	-64.26
环渤海	北京	1549	-66.13	14.65	-71.38
	天津*	387	-85.39	3.96	-85.51
其他区域	重庆	2833	-71.87	25.76	-73.12
	成都	708	-72.57	6.30	-73.36
	武汉	1799	-48.67	16.91	-53.19
	长沙	3159	-31.04	32.18	-33.37
	福州	278	-44.62	2.99	-48.42
	厦门	433	-37.61	4.40	-42.64
合计		19628	-57.19	191.97	-59.31

资料来源: Wind 资讯、各地房地产官方网站、浙商证券研究所

注 “*”: 天津缺少 2010 年 10 月 1 日至 10 月 7 日的成交数据。

图 1: 重点跟踪城市成交套数汇总 (套)

10 月 2 日-10 月 8 日, 重点跟踪城市成交套数为 19628 套, 环比下降 57.19 %。



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)

10 月 2 日-10 月 8 日, 重点跟踪城市成交面积为 191.97 万平方米, 环比下降 59.31 %。



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





2. 长三角区域房地产成交行情

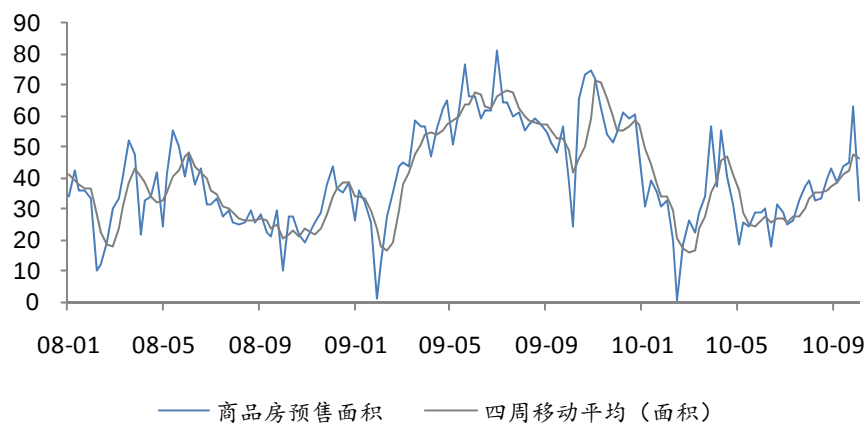
2.1. 上海房地产成交行情

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

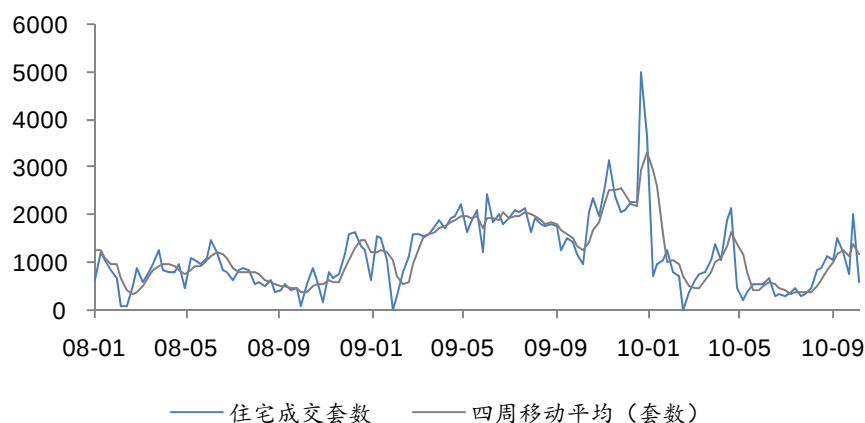
图 4: 上海商品房预售面积 (万平方米)



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

10月2日-10月8日,
上海商品房预售套数为
3091套, 环比下降
45.50%。

10月2日-10月8日,
上海商品房预售面积为
32.43万平方米, 环比
下降 48.48%。

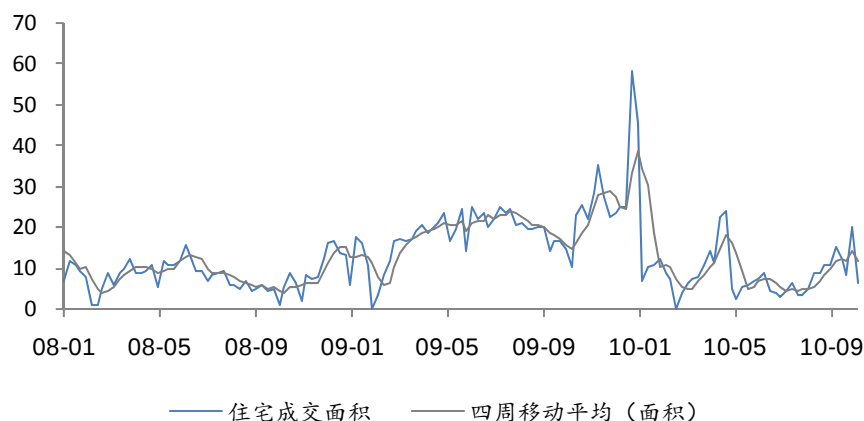
10月2日-10月8日,
南京住宅成交套数为
593套, 环比下降
70.74%。





10月2日-10月8日，
南京住宅成交面积为
6.26 万平方米，环比下
降 69.08 %。

图 6: 南京住宅成交面积 (万平方米)

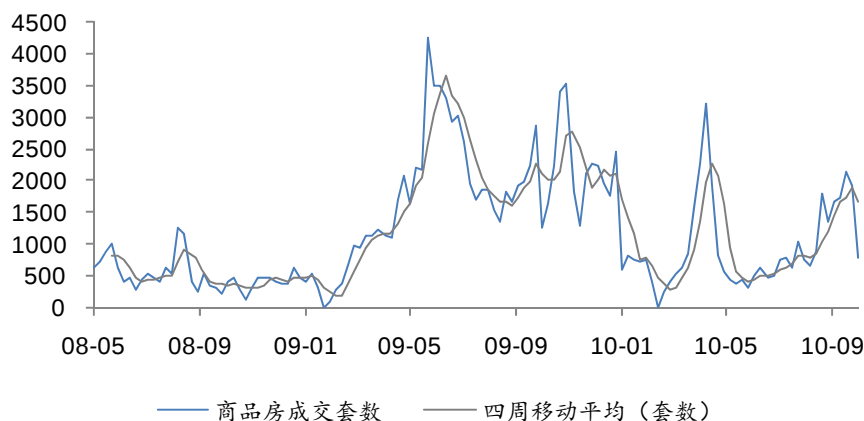


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

2.3. 杭州房地产成交行情

10月2日-10月8日，
杭州商品房成交套数为
789 套，环比下降
59.27 %。

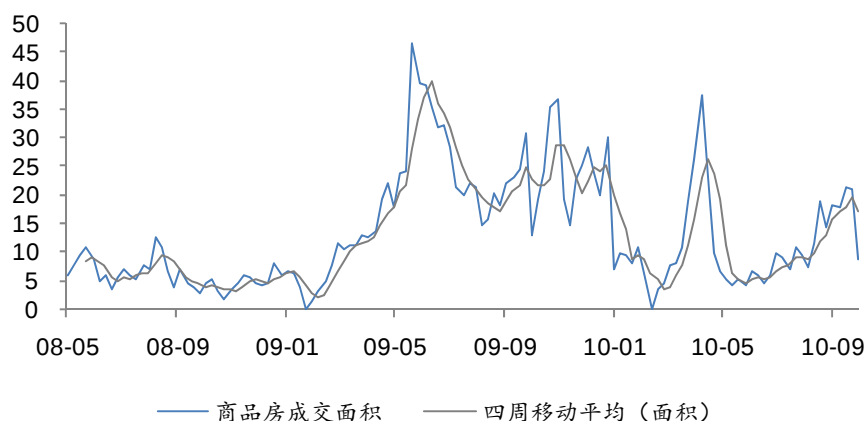
图 7: 杭州商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月2日-10月8日，
杭州商品房成交面积为
8.76 万平方米，环比下
降 58.04 %。

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

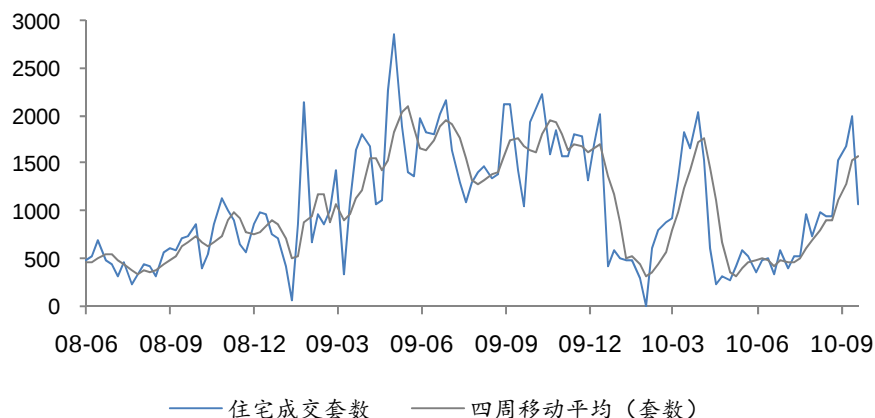




2.4. 苏州房地产成交行情

10月2日-10月8日，苏州住宅成交套数为1069套，环比下降46.50%。

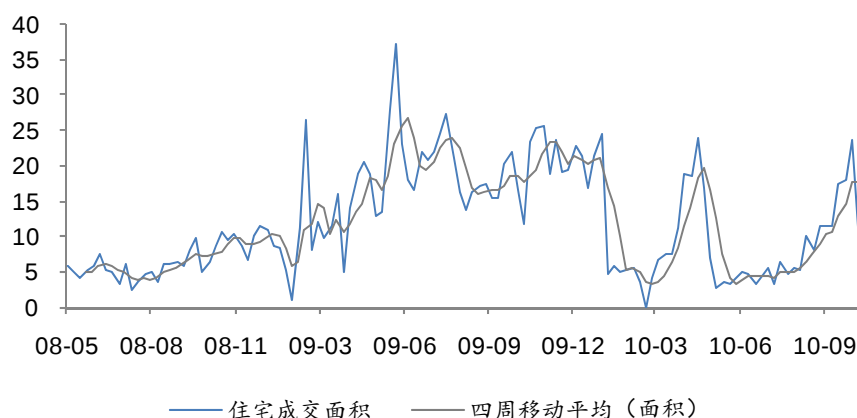
图 9: 苏州住宅成交套数（套）



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月2日-10月8日，苏州住宅成交面积为11.23万平方米，环比下降52.57%。

图 10: 苏州住宅成交面积（万平方米）

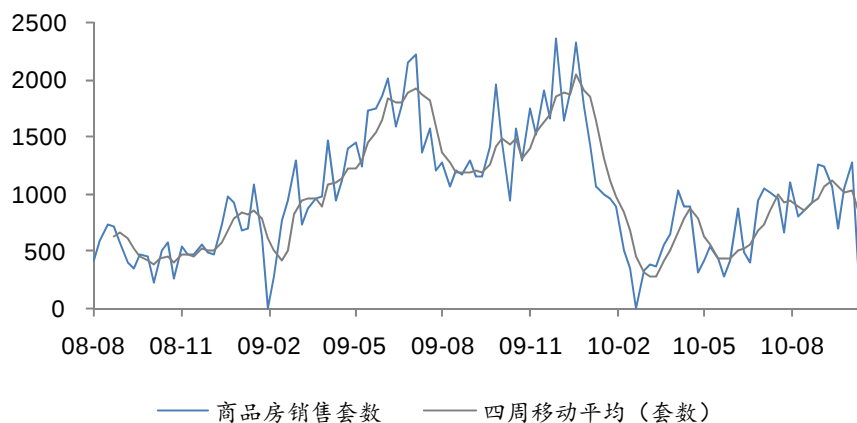


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

2.5. 宁波房地产成交行情

10月2日-10月8日，宁波商品房成交套数为372套，环比下降70.94%。

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





10月2日-10月8日，
宁波商品房成交面积为
3.20 万平方米，环比下
降 73.14 %。

图 12: 宁波商品房销售面积 (万平方米)



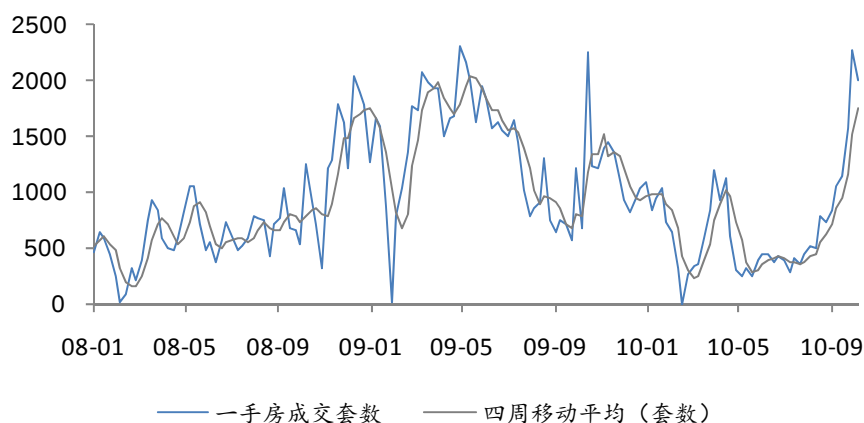
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

3. 珠三角区域房地产成交行情

3.1. 深圳房地产成交行情

10月2日-10月8日，
深圳一手房成交套数为
2005 套，环比下降
11.67 %。

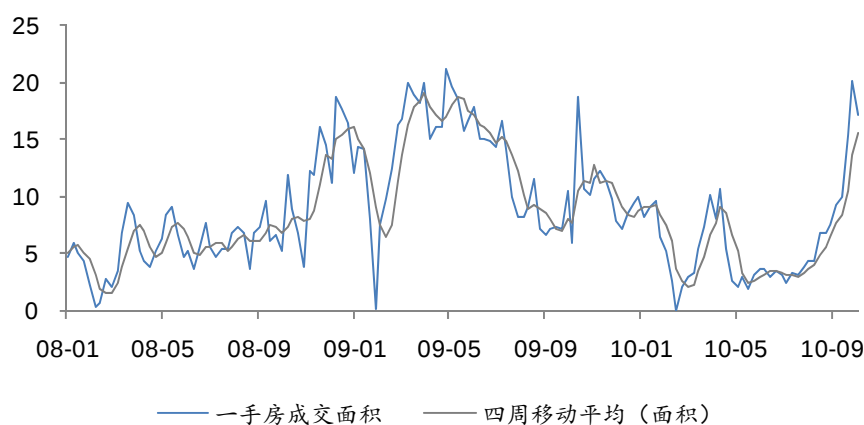
图 13: 深圳一手房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月2日-10月8日，
深圳一手房成交面积为
17.11 万平方米，环比
下降 14.29 %。

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





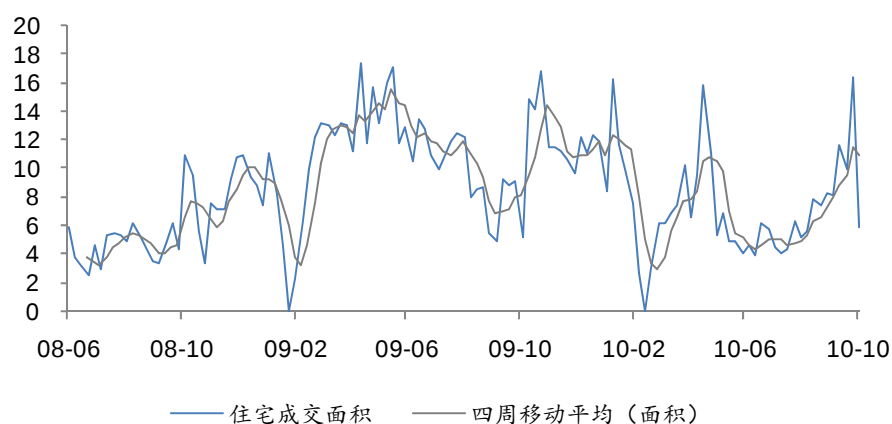
3.2. 东莞房地产成交行情

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)

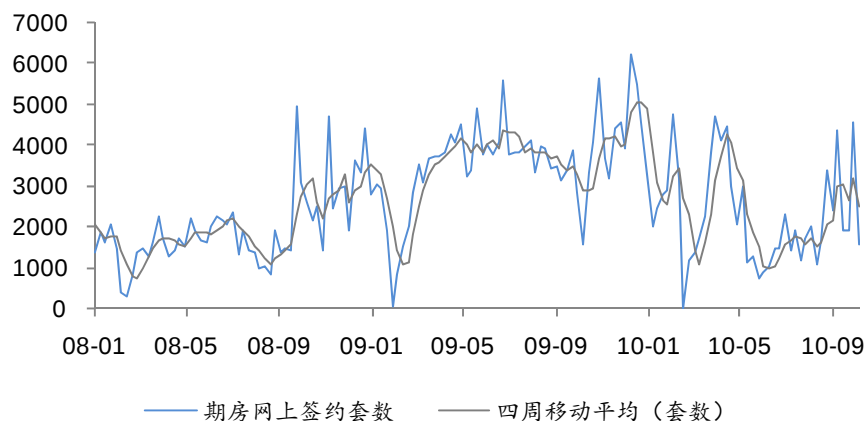


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

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

10月2日-10月8日，
东莞住宅成交套数为
563套，环比下降
62.79%。

10月2日-10月8日，
东莞住宅成交面积为
5.84万平方米，环比下
降64.26%。

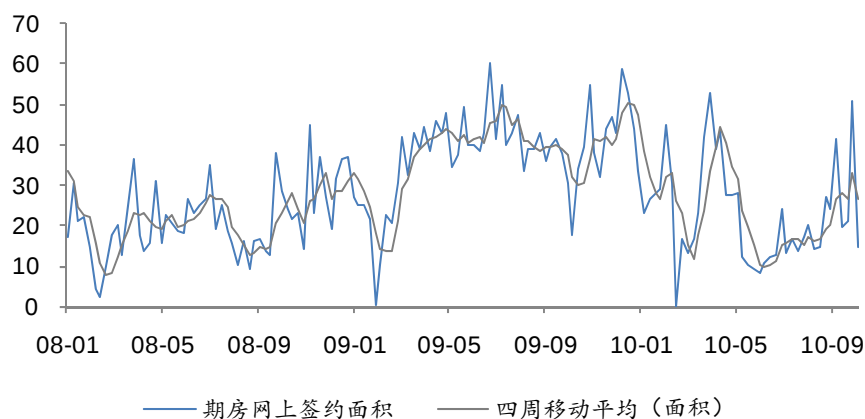
10月2日-10月8日，
北京期房网上签约套数
为1549套，环比下降
66.13%。





10月2日-10月8日，北京期房网上签约面积为14.65万平方米，环比下降71.38%。

图 18: 北京期房网上签约面积 (万平方米)

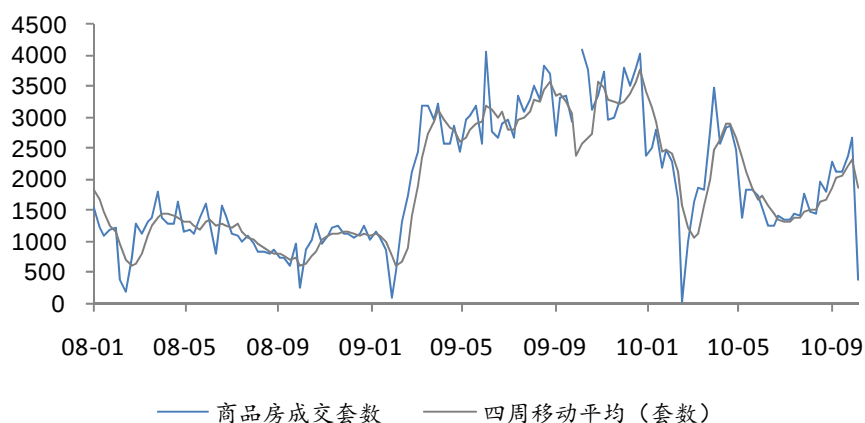


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

4.2. 天津房地产成交行情

10月2日-10月8日，天津商品房成交套数为387套，环比下降85.39%。

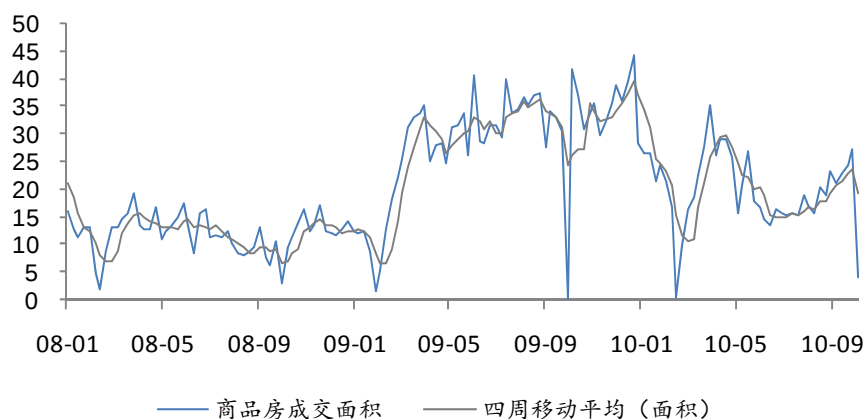
图 19: 天津商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月2日-10月8日，天津商品房成交面积为3.96万平方米，环比下降85.51%。

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

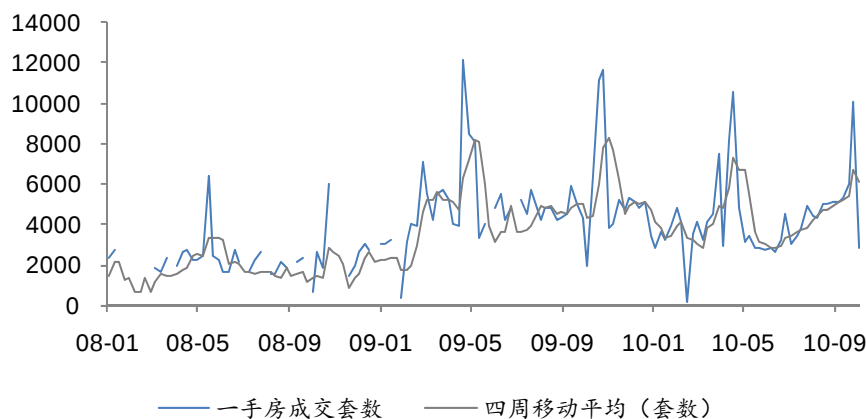




5. 其他区域房地产成交行情

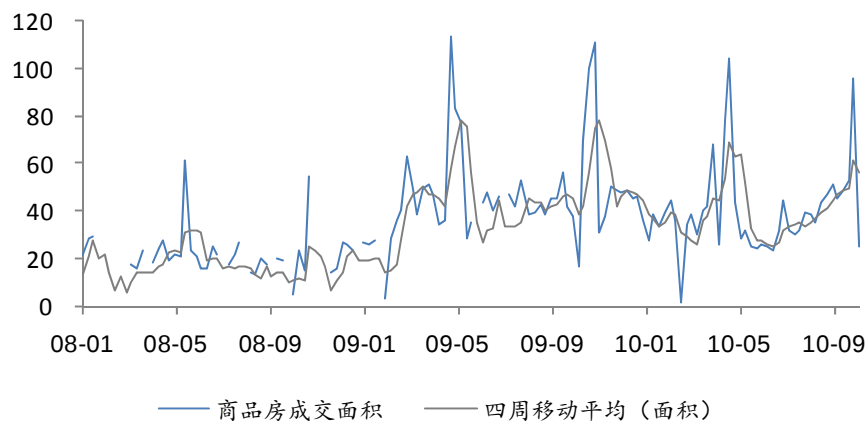
5.1. 重庆房地产成交行情

图 21: 重庆商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

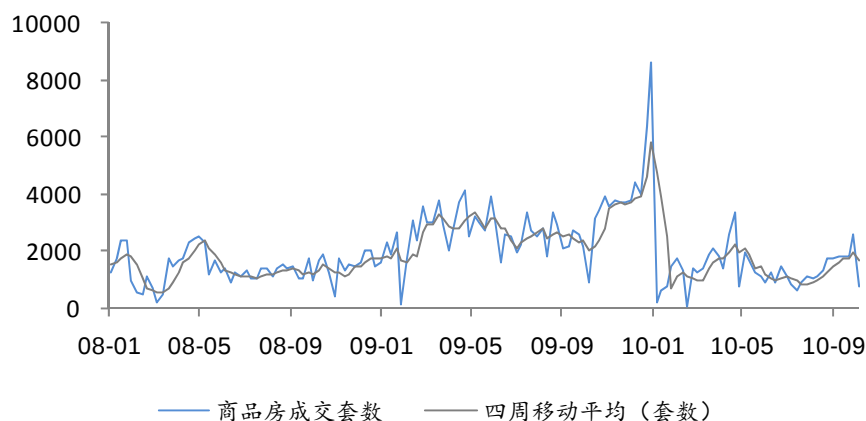
图 22: 重庆商品房成交面积 (万平方米)



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)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月2日-10月8日, 重庆商品房成交套数为 2833 套, 环比下降 71.87 %。

10月2日-10月8日, 重庆商品房成交面积为 25.76 万平方米, 环比下降 73.12 %。

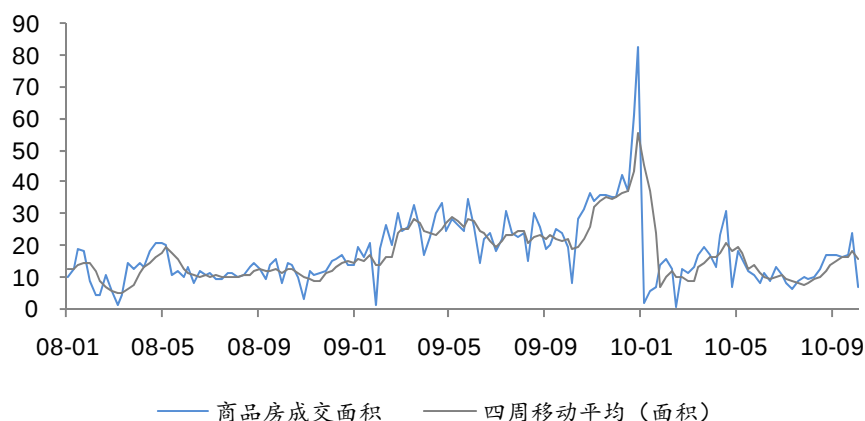
10月2日-10月8日, 成都商品房成交套数为 708 套, 环比下降 72.57 %。





10月2日-10月8日，
成都商品房成交面积为
6.30 万平方米，环比下
降 73.36 %。

图 24: 成都商品房成交面积 (万平方米)

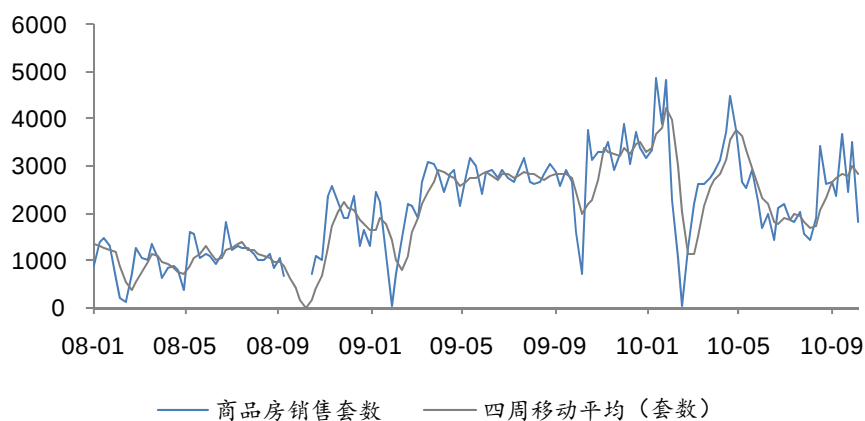


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.3. 武汉房地产成交行情

10月2日-10月8日，
武汉商品房销售套数为
1799 套，环比下降
48.67 %。

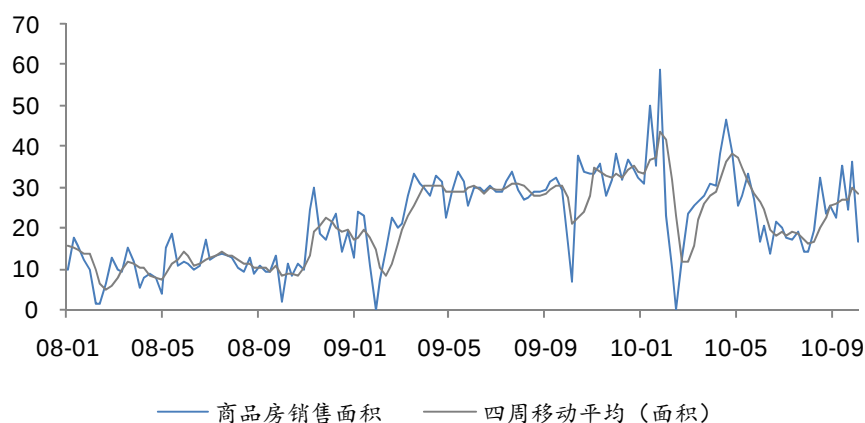
图 25: 武汉商品房销售套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月2日-10月8日，
武汉商品房销售面积为
16.91 万平方米，环比
下降 53.19 %。

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

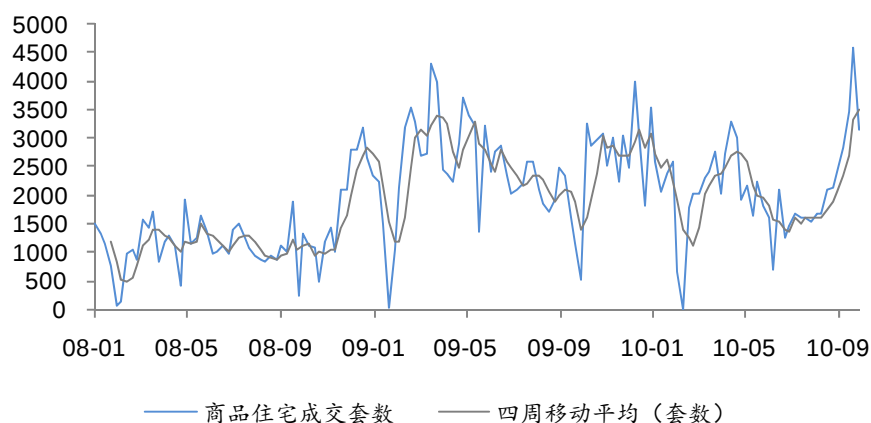




5.4. 长沙房地产交易行情

图 27: 长沙商品住宅成交套数 (套)

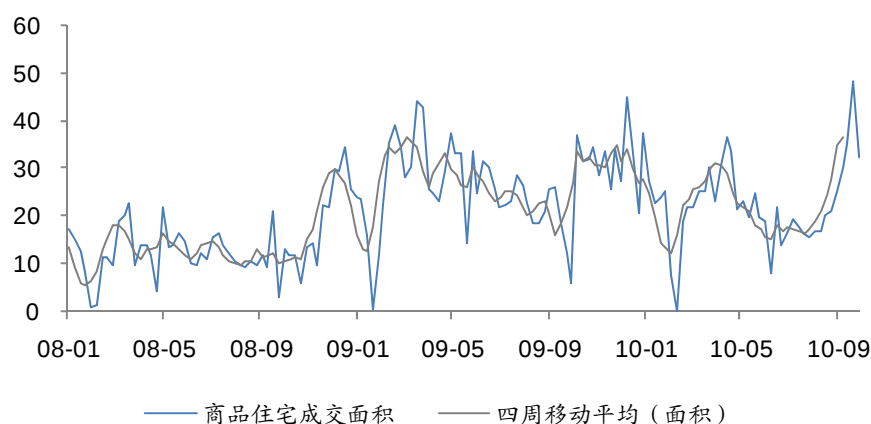
10月2日-10月8日，长沙商品住宅成交套数为 3159 套，环比下降 31.04 %。



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)

10月2日-10月8日，长沙商品住宅成交面积为 32.18 万平方米，环比下降 33.37 %。

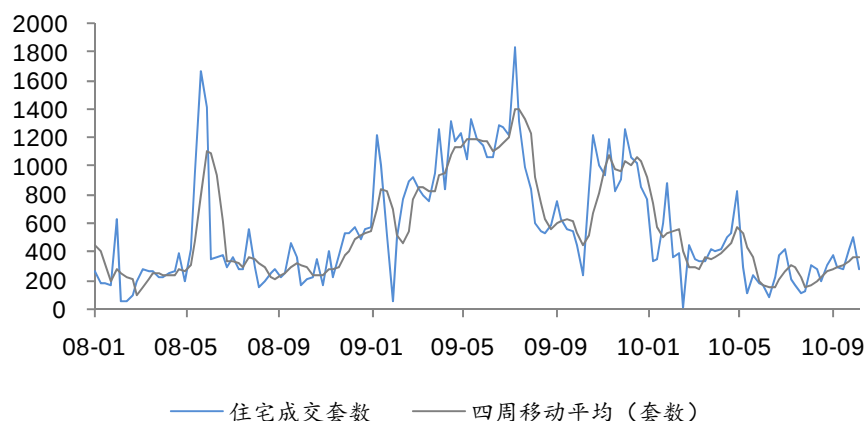


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.5. 福州房地产成交行情

图 29: 福州住宅成交套数 (套)

10月2日-10月8日，福州住宅成交套数为 278 套，环比下降 44.62 %。



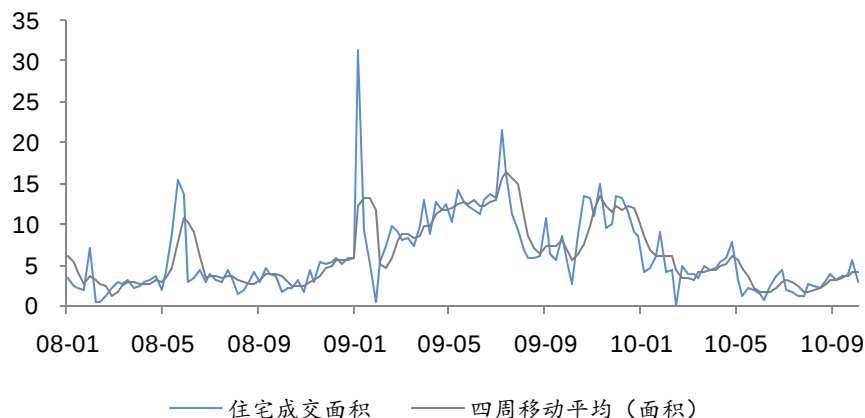
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





10月2日-10月8日，
福州住宅成交面积为
2.99 万平方米，环比下
降 48.42 %。

图 30: 福州住宅成交面积 (万平方米)

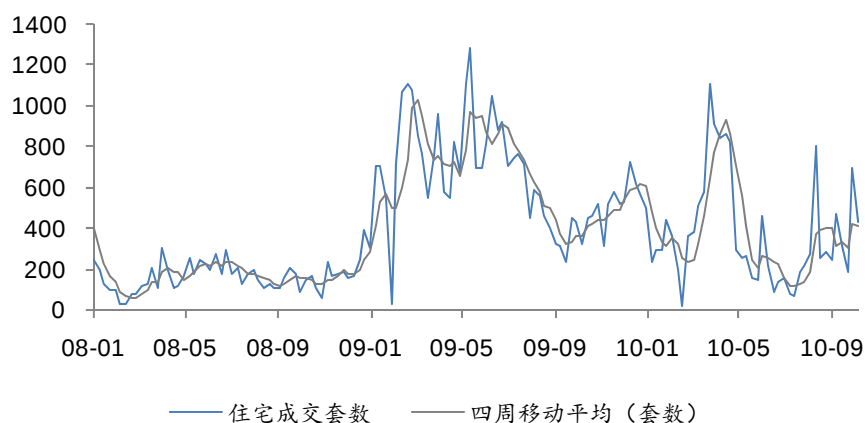


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.6. 厦门房地产成交行情

10月2日-10月8日，
厦门住宅成交套数为
433 套，环比下降
37.61 %。

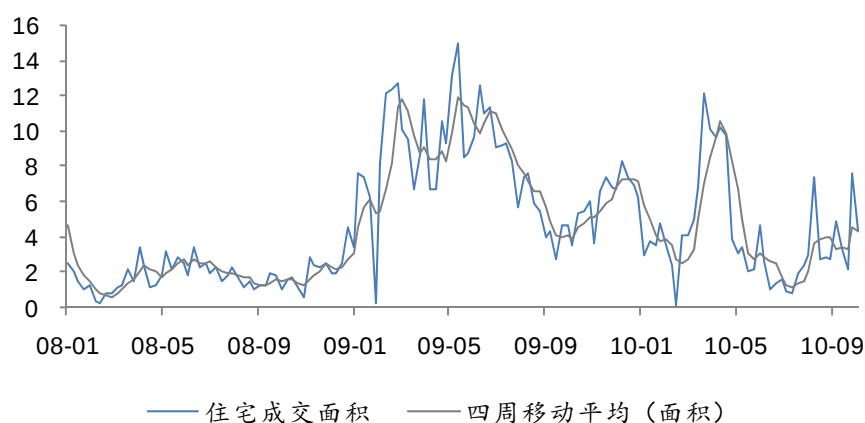
图 31: 厦门住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月2日-10月8日，
厦门住宅成交面积为
4.40 万平方米，环比下
降 42.64 %。

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 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	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	电力设备行业 史海昇 +86 21 6471 8888-1737 shihaisheng@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	化工行业 代鹏举 +86 21 6471 8888-1206 daipengju@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	商贸行业 程艳华 +86 21 6471 8888-1212 chengyanhua@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	建筑建材行业 李冬 +86 21 6471 8888-1807 lidong@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>

