



房地产

2010.10.14

京、深、沪、渝、汉等区域市场电话会议纪要

—世联、思源、易居、同策、铭腾—

	孙建平		李品科
	021-38676316		010-59312815
	sunjianping@gtjas.com		lipinke@gtjas.com
	S0880209040413		S0880109074434

本报告导读:

邀请各区域市场销售代理龙头讲读市场

摘要:

- 时间: 2010年10月12日下午15:10-17:30
及10月13日上午10:00-11:30
- 会议议题: 邀请北京、上海、深圳、重庆、武汉、西安区域市场的销售代理代表公司思源、同策、世联、易居、铭腾的负责人对区域市场的销售、政策及前景进行解读。
- 邀请嘉宾: 北京思源、上海同策、深圳世联、重庆铭腾、武汉/西安易居
- 主持人: 国泰君安地产孙建平
- 参加人数: 基金、保险等机构投资者 145人

会议纪要:

(1) 9.29新政前销量、房价表现: 基本各区域都是在10年4月严控政策后大幅缩量,到7月初开始回暖,在9月均经历金九,各城市均表示成交火热,房价有所上涨。

对回暖原因的判断有: 原有政策部分地方政府执行力度较松,购房者对政府的宏观调控失去信心,开发商对后市看好,另外部分城市的三旧改造导致持续的拆迁需求入市。

(2) 9.29新政后销量、房价表现: 需求仍较为旺盛,但是销售已有一定影响。9月底政策出台之后,代表需求的来电量和来访量变化不大或者稍降,代表实际成交的认购量下降。(重庆十一来访量下降30%,但认购量较稳定。)目前该影响呈结构性状况,地段较差区域影响已经明显更大,好地段或好品牌开发商销售影响较小。

(3) 目前销量是否反映了政策效果: 除西安外,其余区域认为目前销量并未完全反映政策效果,销量会继续萎缩。目前销量仅是小幅下滑,并且呈结构性状况,地段较差区域影响更大,好地段或好品牌开发商销售影响不明显。

部分嘉宾认为市场短期会明显下降,重复4月份新政之后的状况,可能会二次触底。原因: 1、政策在加码; 2、市场的预期改变; 3、刚需需求在衰减。认为政府的决心很大,严厉的调控继续进行下去,会通过其他措施弥补经济增长。另外,年底开发商面临资金链的问题,供给量会加大。

评级:

中性

上次评级: 中性

细分行业评级

房地产经营	中性
房地产开发	中性

相关报告

《靴子即将全部落地——9月29日有关部委房地产调控政策措施点评》, 2010.9.29
 《新版房地产行业周报第95期(9.20-9.26)密切关注二次调控政策预期及其兑现》, 2010.9.27
 《带刺的玫瑰——重庆主城区首套按揭购房财政补助政策点评》, 2010.9.17
 《8月26-27日深圳房地产行业专题策略会议纪要》, 2010.8.30
 行业深度研究报告《中国房地产行业和商业模式的前景和出路》, 2010.10.26
 行业专题研究报告《高度关注深圳前海开发和城市更新进程》, 2010.08.25
 《首开股份: 10年销售超预期 高速增长 晋身一线龙头》, 2010.8.17
 《万科: 疾风知劲草, 淡市显龙头》, 2010.8.9
 《中国商业地产系列研究报告之一: 保险资金投资不动产对商业地产影响分析》, 2010.3.30
 《中国国贸: 价值显著低估的优质品种》, 2010.7.27
 《中国宝安: 价值显著低估, 新能源汽车和房地产配置首选》, 2010.7.8
 《房地产2010年下半年投资策略——静待水落石出》, 2010.06.27
 《新版房地产行业周报第90期(8.16-8.22)销量周环比回升, 关注部分房价止跌略涨》, 2010.8.23
 《房地产行业周报第82期(6.20-6.27): 部分新盘房价低开 10%后销量去化显著提升》, 2010.06.27
 《新版房地产行业周报第72期(4.4-4.10)上周销量下滑, 房价维持上涨, 政策趋势趋严》, 2010.04.11
 《房地产行业周报第71期(3.28-4.4)二线城市房价涨幅追随北京, 政策风险上升》, 2010.04.04
 《保障房开发对房地产投资和GDP的影响——政策系列研究之一》, 2010.5.21
 《地产近期观点和一二三线城市调研概况》, 2010.5.19
 《房价定乾坤——2009年房地产行业投资策略》, 2008.12.05

(4) 地方政策执行情况：前期地方对于市场还是比较保护的，政策也相对宽松。近期政策力度加大，除部分城市出台限购令外，限制异地购房、三套房贷停贷也已经执行。

武汉、西安等部分城市表示，政府政策整体还是比较中庸，目前还没有出台 929 后的细则。但信贷政策已经执行，限购令还不会出，异地购房信贷已经执行，但银行目前仍有一定操作空间。

(5) 保障房开发、进度和影响：重庆的保障房开发第一批公租房明年投入，每年建设 500-700 万平，但位置较偏，用途以农民工、厂矿工人为主，年轻人还是不太感兴趣。西安保障房力度加大，每年大概 70 万平米，但是推进较慢，几个大的经济适用房项目进展并不快，最近有一些政策加快推进，现在保障房新开工面积仅占全市新开工 8%，离 20% 有影响的比比例还有差距，对市场影响较小。

(6) 开发商目前的反应：上海、重庆区域表示开发商目前都没有刻意推迟推盘，能提前就提前。武汉区域表示开发商对后期不乐观，但由于武汉拆迁导致的特殊购买力，对维持目前价格还是比较有信心。

(7) 未来供货量前景判断：部分区域表示后续供应量可能会继续上升，11、12 月供应量还会比较大，持续到明年上半年。部分区域表示目前开发商也觉得不是一个供应的好时机，可能会有一定考虑。

(8) 未来量价前景判断：北京区域对未来市场较为乐观；武汉区域由于大面积旧城改造导致持续的大量拆迁重购需求，对市场也相对比较看好；上海、深圳区域认为销量短期会明显下降，可能会有二次探底，销量萎缩后会有降价压力；武汉区域认为销量随后会下降，但房价估计持平。

对于降价产品类型的判断：深圳认为学区房、城市中心区、别墅类资源品项目不会降，普通住房价格可能会有所下降；上海认为市中心项目目前看不会松动的，外环的无品牌产品会首先带动下滑。

(9) 相关地方政策：重庆，购房退税政策效果很小，退税非常麻烦，只适用于小部分人，对楼市影响很小；深圳，个税，目前深圳的个税政策基本已准备好，个税为差价的 20%；西安，认为出限购政策可能性不大。

作者简介:**孙建平:**

经济学硕士，毕业于南开大学金融学系，2004 年 1 月进入国泰君安证券研究所，从事宏观经济、房地产行业研究。荣获 2006 年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第二名，2007 年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第一名，2008 年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第一名，2009 年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第一名。

李品科:

工学硕士，毕业于清华大学土木工程系，2008 年 3 月进入国泰君安证券研究所，从事地产行业研究。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，本报告清晰准确地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

本报告仅供国泰君安证券股份有限公司（以下简称“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。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌。过往表现不应作为日后的表现依据。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。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也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。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

本公司利用信息隔离墙控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告为作出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“国泰君安证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

若本公司以外的其他机构（以下简称“该机构”）发送本报告，则由该机构独自为此发送行为负责。通过此途径获得本报告的投资者应自行联系该机构以要求获悉更详细信息或进而交易本报告中提及的证券。本报告不构成本公司向该机构之客户提供的投资建议，本公司、本公司员工或者关联机构亦不为该机构之客户因使用本报告或报告所载内容引起的任何损失承担任何责任。

评级说明

1. 投资建议的比较标准

投资评级分为股票评级和行业评级。以报告发布后的 12 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后的 12 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数涨跌幅为基准。

2. 投资建议的评级标准

报告发布日后的 12 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅。

	评级	说明
股票投资评级	增持	相对沪深 300 指数涨幅 15%以上
	谨慎增持	相对沪深 300 指数涨幅介于 5%~15%之间
	中性	相对沪深 300 指数涨幅介于-5%~5%
	减持	相对沪深 300 指数下跌 5%以上
行业投资评级	增持	明显强于沪深 300 指数
	中性	基本与沪深 300 指数持平
	减持	明显弱于沪深 300 指数

国泰君安证券研究

	上海	深圳	北京
地址	上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 层	深圳市福田区益田路 6009 号新世界商务中心 34 层	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层
邮编	200120	518026	100140
电话	(021) 38676666	(0755) 23976888	(010) 59312799
E-mail:	gtjaresearch@gtjas.com		