

[2010.10.26]

调控收紧，行业调整压力加大

——房地产行业周报（10月第4周）

行业评级

房地产开发

买入

姓名 陈慧	姓名 易华强	姓名 崔喜君
86-22-2845 1135	86-10-6878 4265	86-22-2845 1945
SAC 执业证书编号 S1150207120104		
chenhui@bhqz.com	yihuaqiang@163.com	cuixj@bhqz.com

投资要点:

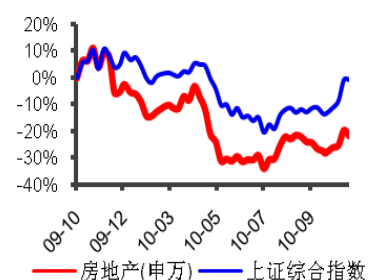
● 调控收紧预期情绪浓厚，行业调整压力加大

➢ 10月19日加息政策的出台以及20日住房公积金贷款利率的上调，一改之前市场对房地产调控的观望情绪，增强了对调控持续收紧的预期，房地产行业调整压力持续加大。

● 政策影响下，房地产市场出现量价齐跌。区域间表现差异，重点城市下降幅度较大，其他地区受影响较小。

➢ 35个城市中，20个城市成交量环比下跌。其中，15个城市跌幅超过10%。一线城市表现明显，广州住宅成交量下跌幅度位居全国首位，为69.61%，北京和上海则分别下降27.24%和8.98%。在价格方面，一线城市大多出现环比下降的迹象，广州、北京和上海下跌幅度分别为13.96%、5.63%和2.15%，二三线城市房价则是涨跌互现。

房地产行业52个周市场表现



相关报告

目 录

1. 调控政策收紧，行业调整压力加大.....	4
2. 北京成交量同环比均下降，住宅均价环比下降.....	4
3. 上海成交量同环比均下降，成交均价环比下降.....	5
4. 广州成交量环比大幅下降，跌幅位居全国首位，成交价环比下降.....	5
5. 深圳成交量和均价呈现环比上升，同比下降.....	6
6. 天津成交量同比环比均下降，成交均价则环比小幅增长.....	7
7. 杭州成交量同比环比均大幅下降，成交均价环比小涨.....	7
8. 青岛成交量环比均下降，成交均价则环比下降.....	8
9. 南京成交量同比环比均大幅下降.....	8
10. 成都成交量环比上升，成交均价则环比下降.....	9
11. 重庆成交量和均价均环比小幅增长.....	9
12. 武汉成交量同比环比均大幅下滑，成交均价则快速上涨.....	10
13. 福州成交量同比环比均大幅下降，成交均价则环比小涨.....	10

图 目 录

图 1: 北京商品房周均成交面积与可售面积状况.....	4
图 2: 上海商品房周均成交面积与可售面积状况.....	5
图 3: 广州商品房周均成交面积与可售面积状况.....	6
图 4: 深圳商品房周均成交面积与可售面积状况.....	6
图 5: 天津商品房周均成交面积状况.....	7
图 6: 杭州商品房周均成交面积与可售面积状况.....	8
图 7: 南京商品房周均成交面积与可售面积状况.....	9
图 8: 武汉商品房周均成交面积状况.....	10

表 目 录

表 1: 本周（10.18-10.24）北京住宅市场运行情况.....	4
表 2: 本周（10.18-10.24）上海住宅市场运行情况.....	5
表 3: 本周（10.18-10.24）广州住宅市场运行情况.....	5

表 4: 本周 (10.18-10.24) 深圳商品房市场运行情况	6
表 5: 本周 (10.18-10.24) 天津住宅市场运行情况	7
表 6: 本周 (10.18-10.24) 杭州商品房市场运行情况	7
表 7: 本周 (10.18-10.24) 青岛住宅市场运行情况	8
表 8: 本周 (10.18-10.24) 南京住宅市场运行情况	8
表 9: 本周 (10.18-10.24) 成都住宅市场运行情况	9
表 10: 本周 (10.18-10.24) 重庆商品房市场运行情况	9
表 11: 本周 (10.18-10.24) 武汉商品房市场运行情况	10
表 12: 本周 (10.18-10.24) 福州住宅市场运行情况	10

1. 调控政策收紧，行业调整压力加大

10月19日加息政策的出台，虽针对通胀控制，但对房地产行业产生了重要的影响。在前有新政、后有房地产税的当前，加息进一步增加了开发企业的财务成本和购买者的按揭成本，一改之前市场对房地产调控的观望情绪。

此后，住建部又发布通知，从2010年10月20日起，上调个人住房公积金贷款利率，五年期以下及五年期以上贷款利率分别上调0.17和0.18个百分点。此次调整公积金贷款利率应属加息的相关配套政策，同时也配合了房地产的二次调控。总体来说，利率上调引起的按揭成本增加幅度不大，对房地产行业的影响应该有限。但考虑近期各大城市限购令等调控政策的连续出台，增强了对调控持续收紧的预期，房地产行业调整压力持续加大。

中国指数研究院监测的35个城市中，20个城市成交量环比下跌。其中，15个城市跌幅超过10%。一线城市表现明显，广州住宅成交量下跌幅度位居全国首位，为69.61%，北京和上海则分别下降27.24%和8.98%。在价格方面，一线城市大多出现环比下降的迹象，广州、北京和上海下跌幅度分别为13.96%、5.63%和2.15%，二三线城市房价则是涨跌互现。

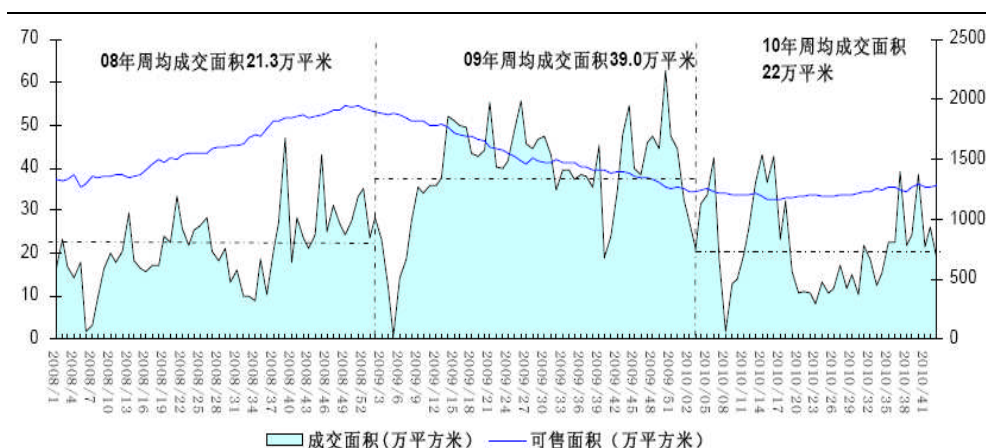
2. 北京成交量同环比均下降，住宅均价环比下降

表1：本周（10.18-10.24）北京住宅市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长	去年同期	同比增长
成交套数	1444	2293	-37.02	3276	-55.92
成交面积	19.09	26.25	-27.24	36.87	-48.23
成交均价	18759	18865	-5.63	16456	13.99

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图1：北京商品房周均成交面积与可售面积状况



资料来源：中国指数研究院 渤海证券研究所

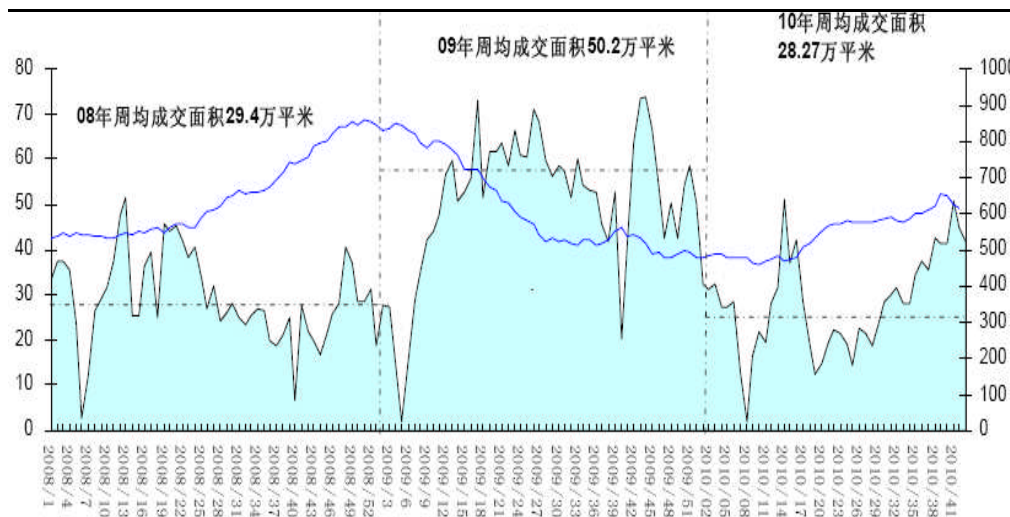
3. 上海成交量同环比均下降，成交均价环比下降

表 2：本周（10.18-10.24）上海住宅市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长	去年同期	同比增长
成交套数	4801	5256	-8.66	9126	-47.39
成交面积	49.54	54.43	-8.98	86.66	-42.83
成交均价	14461	14778	-2.15	11364	27.25

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图 2：上海商品房周均成交面积与可售面积状况



资料来源：中国指数研究院 渤海证券研究所

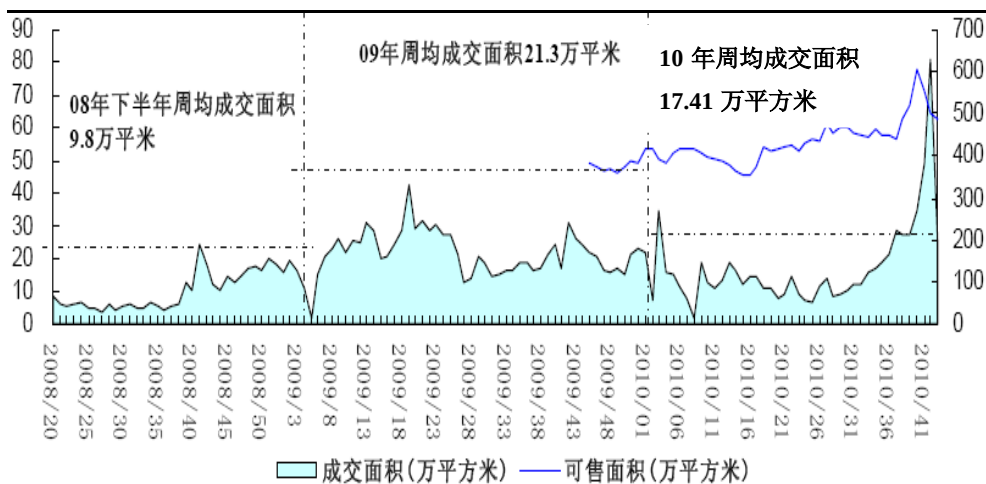
4. 广州成交量环比大幅下降，跌幅位居全国首位，成交价环比下降

表 3：本周（10.18-10.24）广州住宅市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	环比增长
成交套数	2174	-71.61
成交面积	24.52	-69.61
成交均价	9858	-13.96

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图 3：广州商品房周均成交面积与可售面积状况



资料来源：中国指数研究院 渤海证券研究所

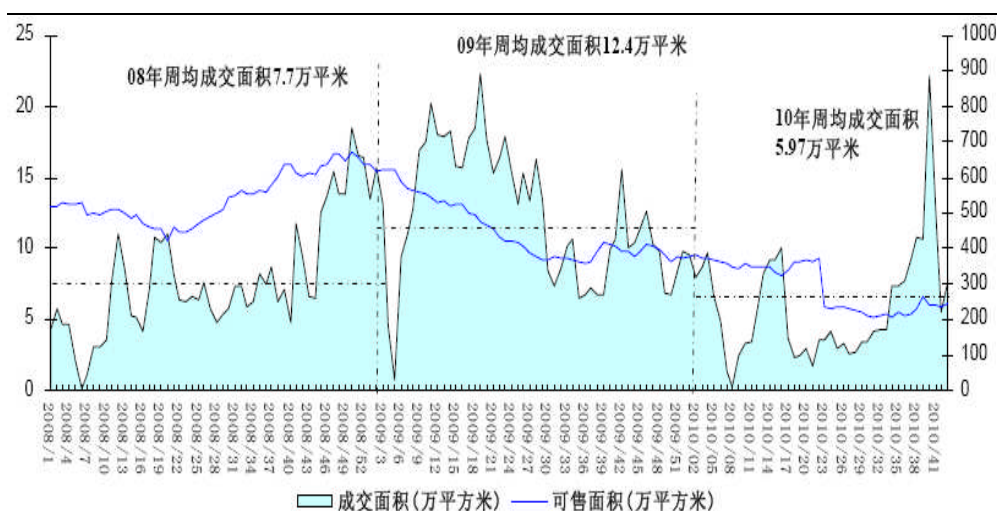
5. 深圳成交量和均价呈现环比上升，同比下降

表 4：本周（10.18-10.24）深圳商品房市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长	去年同期	同比增长
成交套数	843	596	41.44	1184	-28.80
成交面积	8.4	7.21	16.39	10.16	-17.32
成交均价	21794	19492	11.81	22859	-4.66

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图 4：深圳商品房周均成交面积与可售面积状况



资料来源：中国指数研究院 渤海证券研究所

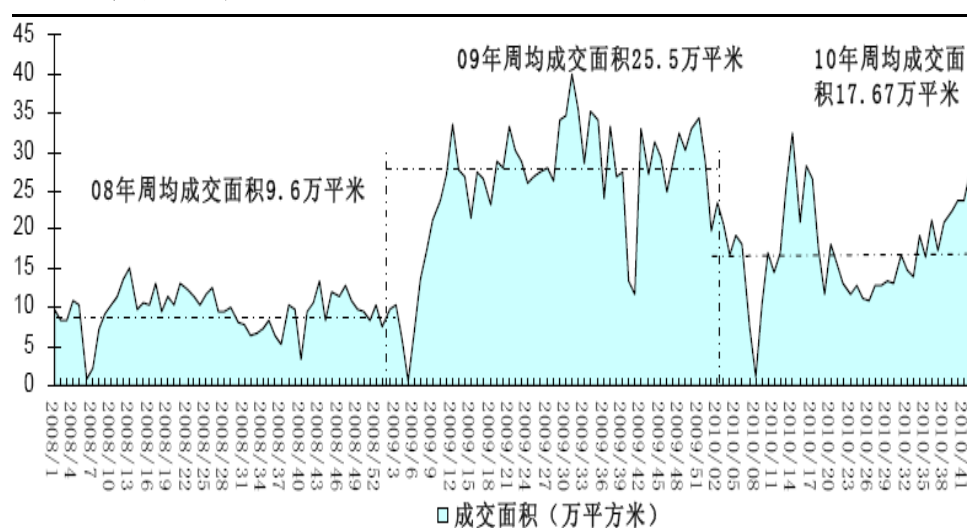
6. 天津成交量同比环比均下降，成交均价则环比小幅增长

表5：本周（10.18-10.24）天津住宅市场运行情况

（套，万平方米，元 /平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长	去年同期	同比增长
成交套数	2387	2530	-5.65	2620	-8.89
成交面积	26.45	27.37	-3.39	26.99	-2.0
成交均价	9404	9253	1.63	7977	17.89

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图5：天津商品房周均成交面积状况



资料来源：中国指数研究院 渤海证券研究所

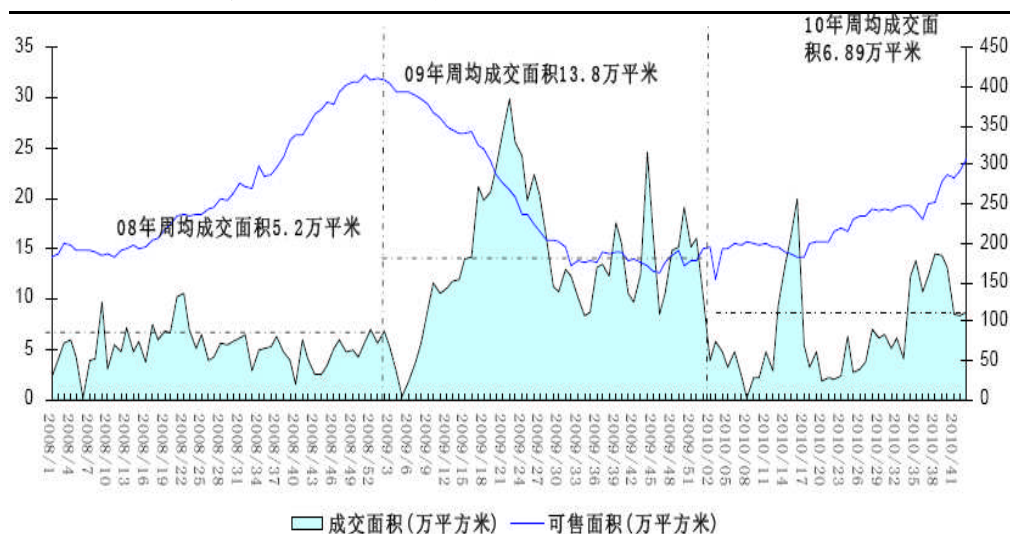
7. 杭州成交量同比环比均大幅下降，成交均价环比小涨

表6：本周（10.18-10.24）杭州商品房市场运行情况

（套，万平方米，元 /平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长	去年同期	同比增长
成交套数	1450	1868	-22.37	2467	-41.22
成交面积	16.79	20.4	-17.67	26.35	-36.27
成交均价	16173	16090	0.51	13326	21.36

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图 6：杭州商品房周均成交面积与可售面积状况



资料来源：中国指数研究院 渤海证券研究所

8. 青岛成交量环比均下降，成交均价则环比下降

表 7：本周（10.18-10.24）青岛住宅市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	环比增长
成交套数	4405	65.02
成交面积	45.58	44.71
成交均价	8917	-0.42

资料来源：Wind 渤海证券研究所

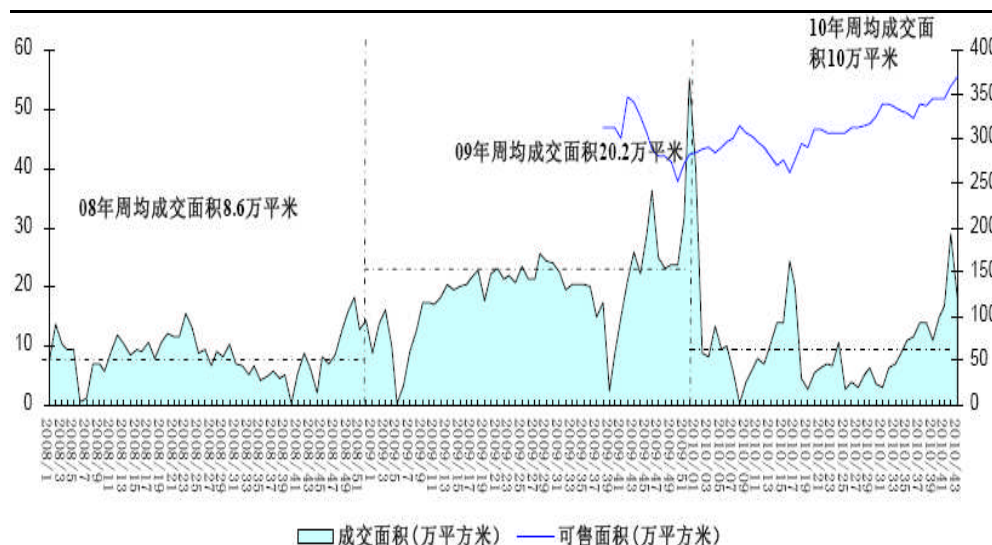
9. 南京成交量同比环比均大幅下降

表 8：本周（10.18-10.24）南京住宅市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长	去年同期	同比增长
成交套数	1608	2691	-40.24	2401	-33.03
成交面积	18.20	28.53	-36.21	25.91	-29.75

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图 7：南京商品房周均成交面积与可售面积状况



资料来源：中国指数研究院 渤海证券研究所

10. 成都成交量环比上升，成交均价则环比下降

表 9：本周（10.18-10.24）成都住宅市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长	去年同期	同比增长
成交套数	3633	3267	11.21	3628	0.138
成交面积	33.23	29.29	13.87	33.39	-0.5
成交均价	7173	7374	-2.73		

资料来源：Wind 渤海证券研究所

11. 重庆成交量和均价均环比小幅增长

表 10：本周（10.18-10.24）重庆商品房市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长	去年同期	同比增长
成交套数	10223	10453	2.20	10936	6.52
成交面积	95.79	90.27	6.11	96.57	0.8
成交均价	6796	6381	6.50	4669	45.55

资料来源：Wind 渤海证券研究所

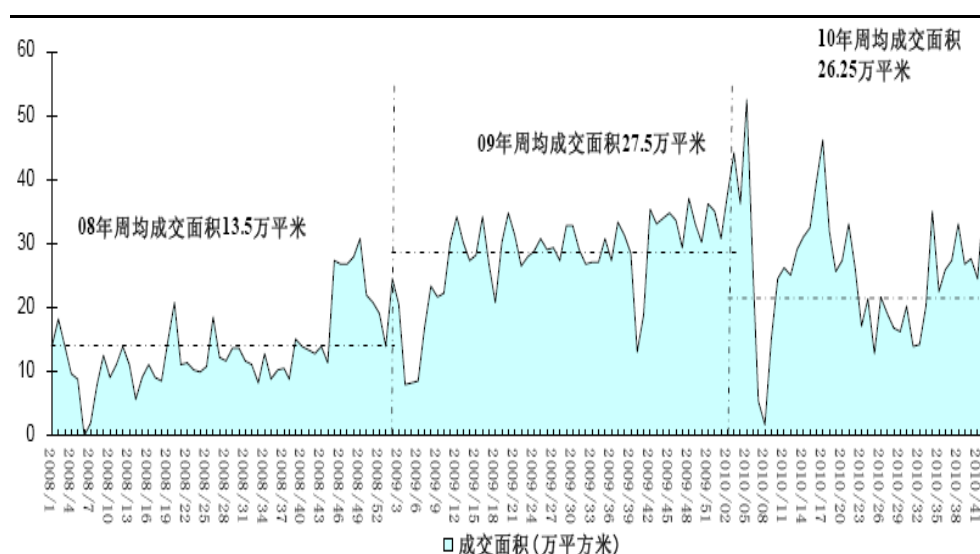
12. 武汉成交量同比环比均大幅下滑，成交均价则快速上涨

表 11: 本周 (10.18-10.24) 武汉商品房市场运行情况

(套, 万平方米, 元/平方米, %)	绝对值	上周数据	环比增长	去年同期	同比增长
成交套数	2727	3652	-25.33	3142	-13.21
成交面积	26.20	37.72	-30.55	33.15	-20.96
成交均价	7900	6529	20.99	5896	33.99

资料来源: Wind 渤海证券研究所

图 8: 武汉商品房周均成交面积状况



资料来源: 中国指数研究院 渤海证券研究所

13. 福州成交量同比环比均大幅下降，成交均价则环比小涨

表 12: 本周 (10.18-10.24) 福州住宅市场运行情况

(套, 万平方米, 元/平方米, %)	绝对值	上周数据	环比增长	去年同期	同比增长
成交套数	527	1502	-64.91	1173	-55.07
成交面积	5.69	13.57	-58.07	139327	-59.17
成交均价	13839	13245	4.48	8803	57.21

资料来源: Wind 渤海证券研究所

渤海证券股票投资评级说明

- 1、买 入：未来 12 个月内股价超越大盘 15%以上；
- 2、中 性：未来 12 个月内股价相对大盘波动在-15%~15%之间；
- 3、卖 出：未来 12 个月内股价落后大盘 15%以上。

渤海证券行业投资评级说明

- 1、 买入：行业股票指数超越大盘；
- 2、 中性：行业股票指数基本与大盘持平；
- 3、 卖出：行业股票指数明显弱于大盘。

重要声明 1: 本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司做出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。我公司及其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发表之前已经使用或了解其中的信息。本报告的版权归渤海证券股份有限公司所有，未获得渤海证券股份有限公司事先书面授权，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“渤海证券股份有限公司”，也不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。

重要声明 2: 本报告 PDF 版由郭靖唯一制作。

渤海证券研究所机构销售团队

黄锋	022-28451131	谢晓冬	022-28451849
	13512060965		13820872805
loyalbright@yahoo.com.cn		actionfish@live.cn	
huangfeng@bhzq.com		xiexd@bhzq.com	

渤海证券研究所

天津

天津市南开区宾水西道 8 号

邮政编码: 300381

电话: (022) 28451888

传真: (022) 28451615

北京

北京市西城区阜外大街 22 号 外经贸大厦 11 层

邮政编码: 100037

电话: (010) 68784253

传真: (010) 68784236

渤海证券研究所网址: www.ewww.com.cn