

销量如期回落

——2010 年 10 月份房地产行业月报

房地产行业

评级: 推荐 (维持)

跟踪报告

2010 年 11 月 4 日

星期四

桂长元

021-50586660-8623

gcy@longone.com.cn

房地产行业

执业证书编号: S0630208020059

联系人: 顾颖

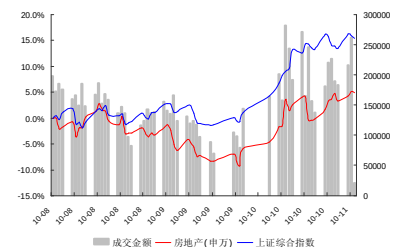
021-50586660-8638

dhresearch@longone.com.cn

市场表现

	绝对涨幅(%)	相对涨幅(%)
1 个月	11.4	-2.4
3 个月	4.8	-11.6
6 个月	8.0	-1.8

行业近 3 个月相对上证综指表现



相关报告:

1. 《环比普成下滑态势》2010/2/4
2. 《环比继续下滑》2010/3/4
3. 《交易出现大幅回升》2010/4/7
4. 《市场进入真正冰冻期》2010/5/18
5. 《交易萎缩将倒逼房价下行》2010/6/8
6. 《成交维持低位》2010/7/6
7. 《成交筑底明显》2010/8/4
8. 《销量环比普涨》2010/9/7
9. 《“金九”实至名归》2010/10/8

投资要点

- q 10 月, 受政策影响, 一线城市成交量环比普遍下滑。**10 月, 北上广深政策出现超预期收紧, 限购等行政性措施普行, 受此影响, 一线城市商品房成交量普遍下滑。其中北京成交量环比下降了接近四成, 上海环比降幅接近一成, 深圳环比略有增长。尽管销量下滑, 一线城市房价依然坚挺, 表现为稳中有升, 深圳一手房均价环比上涨了 4.7%, 上海非内环以内房价环比涨幅超过 5.7%。
- q 10 月, 二线城市调控效果已现分化, 跟踪的 11 个城市中有 7 个销售环比出现萎缩。**10 月, 限购令波及厦门、宁波、福州、杭州、南京等热点城市, 二线城市商品房销售出现分化, 调控效果部分显现。10 月, 在我们所跟踪的国内 11 个二线城市中, 佛山、昆明、南京、东莞成交量环比增幅分别为 97.6%、18.4%、15.6%、2.8%; 宁波、西安、杭州、重庆环比降幅分别为 35.8%、30.7%、26.3%、17%。
- q 10 月, 在我们所跟踪的 11 个二线城市中, 多数城市房屋成交均价呈现涨势。**10 月, 在我们所跟踪的 11 个国内二线城市中, 商品房成交均价普遍呈现上涨态势, 其中西安、武汉、苏州、宁波等城市房价环比涨幅超过 5%, 分别为 16.8%、9.5%、9.1%、5.2%; 杭州、昆明因成交结构的变化均价出现了一定的下滑。
- q 货币政策趋紧将是遏制房价过快上涨的利器。**9 月 29 日“新国五条”成功阻止了 10 月份全国房价的大幅飙升, 但短期的行政管制难以取代遏制房价过快上涨的长效机制。10 月 20 日, 央行上调人民币存贷款基准利率 0.25 个百分点, 央行官员也适时表达了对未来通胀的担忧, 我们认为货币政策已经进入加息通道。解铃还得系铃人, 货币超发是房价飙升的始作俑者, 只有货币政策从紧才是解决问题的关键。
- q 房产税试点愈行愈近。**全国工商联房地产商会会长聂梅生 10 月 22 日表示, 房产税试点或许在明年 3 月前就会批准出台。相比之前主流媒体上半信半疑的信息, 聂梅生的讲话应该更具可信度, 房产税一线城市试点似乎愈行愈近、呼之欲出。
- q 维持行业“推荐”评级。**预计未来供应会有所放量, 但不会构成房价下行的压力, 销售量略有下滑但不会出现二次探底, 房价涨幅相对平稳, 货币政策收紧将初见成效。土地溢价率将会下降, 这对高周转地产蓝筹利好, 业态发展将呈现强者恒强。目前行业估值仍处历史底部, 维持行业“推荐”评级, 重点推荐万科、保利、滨江、荣盛、中天城投。

目 录

1.	环渤海地区	1
1.1	北京: 成交大幅萎缩	1
1.2	天津: 成交稳定	1
2.	长三角地区	2
2.1	上海: 成交回升明显	2
2.2	杭州: 成交大幅回落	3
2.3	南京: 成交继续回升	4
2.4	苏州: 量稳价涨	5
2.5	宁波: 量价齐稳	5
3.	泛珠三角地区	6
3.1	深圳: 成交维持高位	6
3.2	佛山: 量价齐升	6
3.3	东莞: 成交维持高位	7
4.	中西部地区	7
4.1	武汉: 量稳价涨	7
4.2	重庆: 量缩价稳	8
4.3	西安: 量缩价涨	8
4.4	昆明: 成交震荡回升	9

图 表 目 录

图 1: 北京商品住宅签约套数 (单位: 套)	1
图 2: 北京商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	1
图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)	2
图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平米)	2
图 5: 天津二手住宅成交套数 (单位: 套)	2
图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)	2
图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)	3
图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)	3
图 9: 上海住宅销售套数环间占比.....	3
图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平米)	3
图 11: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)	4
图 12: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)	4
图 13: 杭州二手住宅成交套数 (单位: 套)	4
图 14: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)	4
图 15: 南京住宅成交套数 (单位: 套)	4
图 16: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)	4
图 17: 苏州商品住宅成交套数 (单位: 套)	5
图 18: 苏州商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	5
图 19: 宁波商品房销售套数 (单位: 套)	5
图 20: 宁波商品房销售均价 (单位: 元/平米)	5
图 21: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)	6
图 22: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平米)	6
图 23: 深圳一手房可售套数 (单位: 套)	6
图 24: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)	6
图 25: 佛山商品房成交套数 (单位: 套)	7
图 26: 佛山商品房成交均价 (单位: 元/平米)	7
图 27: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)	7
图 28: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)	7
图 29: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)	8
图 30: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)	8
图 31: 重庆商品房销售套数 (单位: 套)	8
图 32: 重庆商品房销售价格 (单位: 元/平米)	8
图 33: 西安商品房销售套数 (单位: 套)	9
图 34: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平米)	9
图 35: 西安商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	9
图 36: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	9
图 37: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)	9

1. 环渤海地区

1.1 北京：成交大幅萎缩

受9月29日“新国五条”的影响，市场观望情绪再次凝结，北京商品住宅成交出现大幅度下滑，10月全市共签约7,680套，同比下降45.2%，环比下降37.1%。其中，期房住宅总签约6,894套，环比下降36.1%；现房住宅共签约786套，环比下降45.0%。

商品房供应方面，截至10月末，北京商品住宅可售套数（期房住宅可售套数+现房未签约住宅套数）与上月基本持平，为101,524套，环比增长了0.7%。

图 1：北京商品住宅签约套数（单位：套）

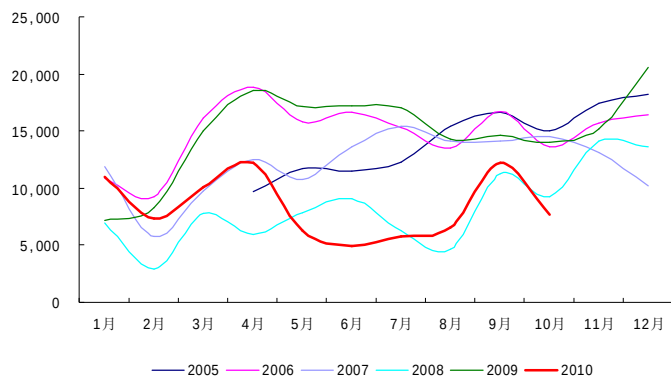
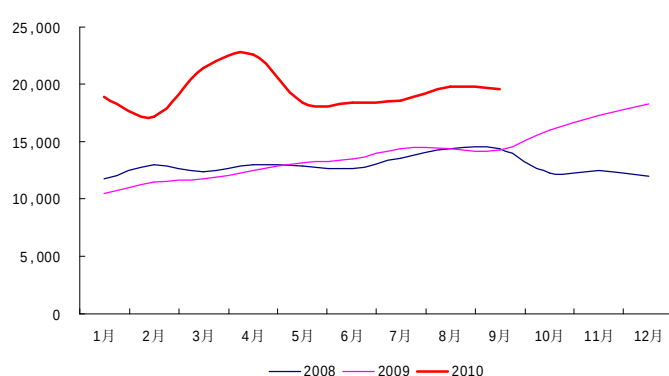


图 2：北京商品住宅成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

1.2 天津：成交稳定

10月13日，天津市政府发布通知，规定每户只能新购一套商品住宅。政策对市场影响并不十分明显。10月，天津新建商品住宅共成交8,861套，同比下降17.8%，环比下降0.6%；商品住宅成交均价方面，略有上涨，为9,505元/平方米，同比上涨幅度18.7%，环比上涨1.6%。

二手房成交方面，10月共成交6,018套，同比下降23.6%，环比下降7.1%；成交均价方面，为6,992元/平米，同比上涨16.4%，环比下降0.9%。

图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)

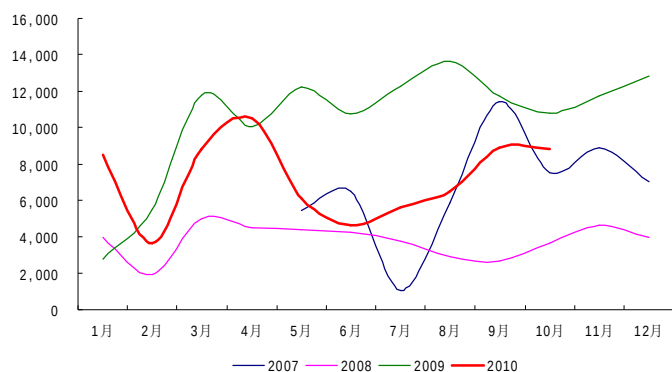
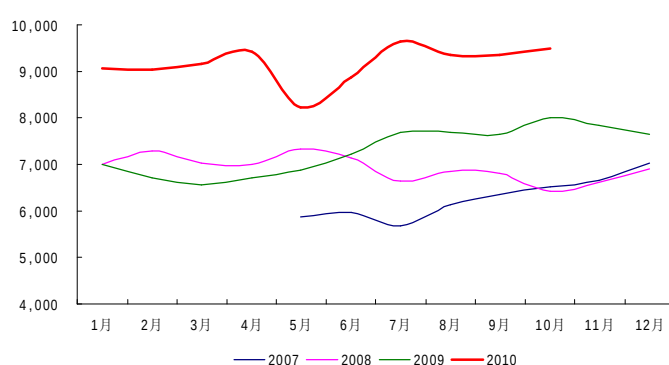


图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 5: 天津二手住宅成交套数 (单位: 套)

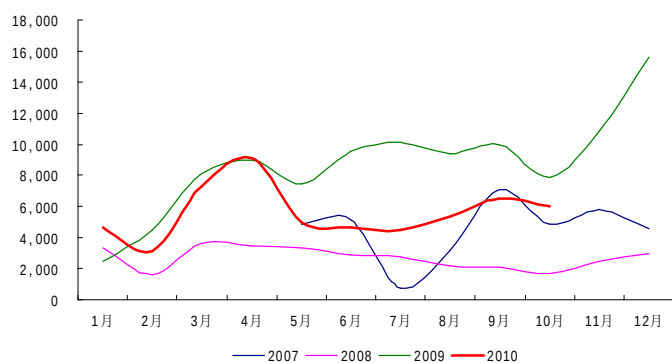
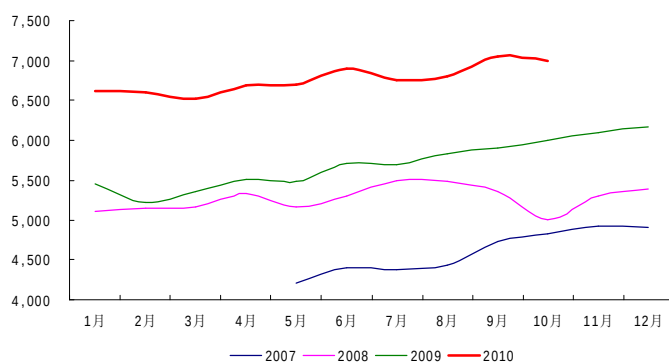


图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2. 长三角地区

2.1 上海: 成交回升明显

10 月, 受限购政策影响, 上海商品房成交量出现回落, 全市共预售 18,089 套, 同比下降 30.2%, 环比下降 9.7%。其中, 外环以外成交套数占比 74.5%, 提高了 1.0 个百分点; 内环以内占比 4.9%, 降低了 1.5 个百分点; 内外环之间占比 20.6%, 提高了 0.5 个百分点。

由于政府限制高价楼盘入市, 商品房成交均价表现相对温和。尽管如此, 各环间区域仍然普成涨势, 内环以内、内外环间、外环以外分别为 44,911 元/平米、20,896 元/平米、11,093 元/平米, 环比涨幅分别为 0.4%、5.7%、6.0%。

与行业普遍表现为供应放量不同, 上海可能成为房产税试点的城市, 政策的不明朗促使开发商对后市谨慎, 推盘延后明显, 新增供应出现大幅度下滑。10 月, 上海新开盘 12,510 套, 同比下降 26.0%, 环比下降 35.0%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)

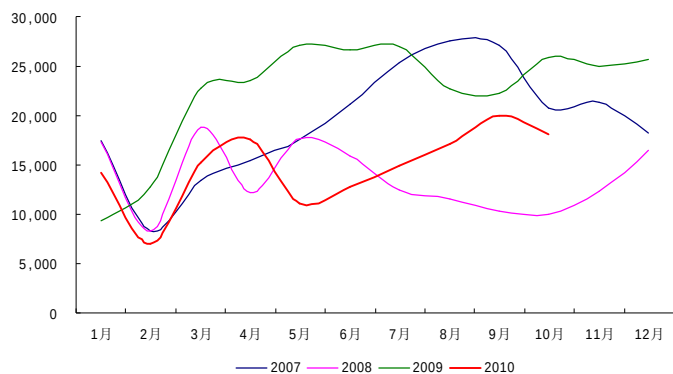
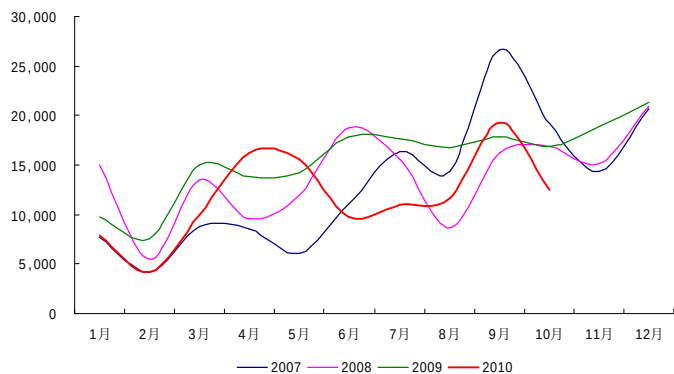


图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 9: 上海住宅销售套数环间占比

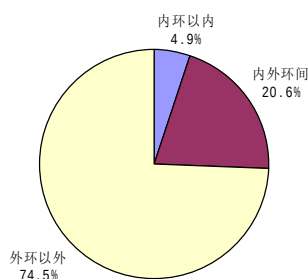
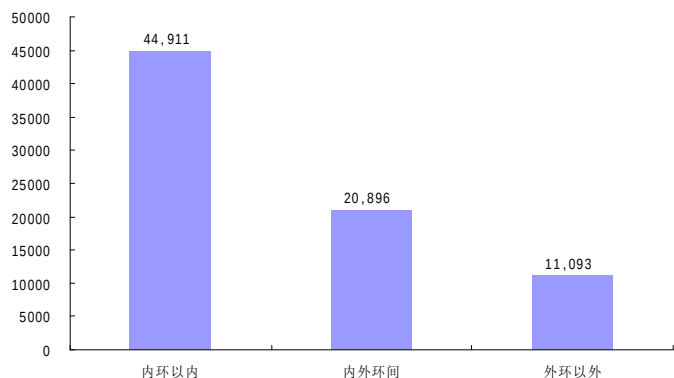


图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.2 杭州: 成交大幅回落

受限购政策影响, 10 月杭州商品房成交量出现大幅度回落, 全市共成交 5,930 套, 同比降幅 38.7%, 环比下降 26.3%。商品房成交均价方面, 维持震荡态势, 为 17,813 元/平方米, 同比上涨 36.5%, 环比下跌 7.9%。

二手住宅成交量方面, 也出现了回落, 共成交 1,655 套, 同比下降 63.5%, 环比下降 30.0%; 成交均价方面, 与上月持平, 为 20,554 元/平方米, 同比上涨了 21.7%, 环比下跌 1.0%。

图 11: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)

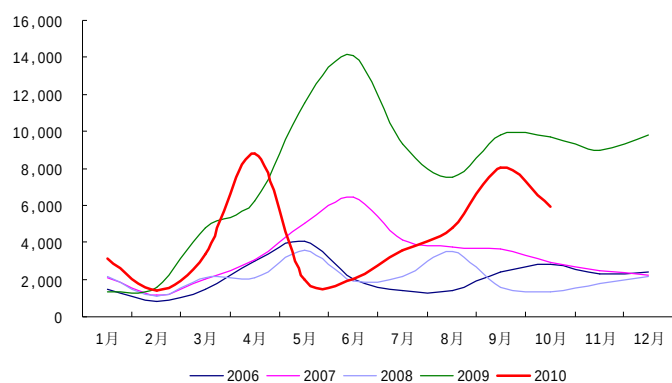
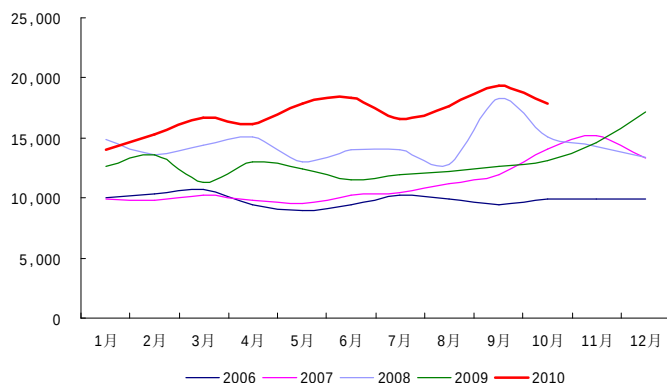


图 12: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 13: 杭州二手住宅成交套数 (单位: 套)

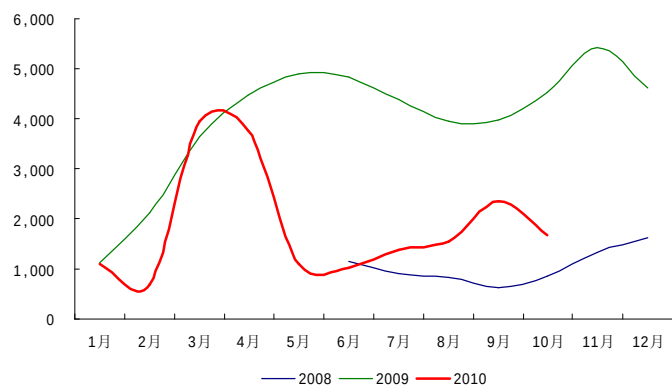
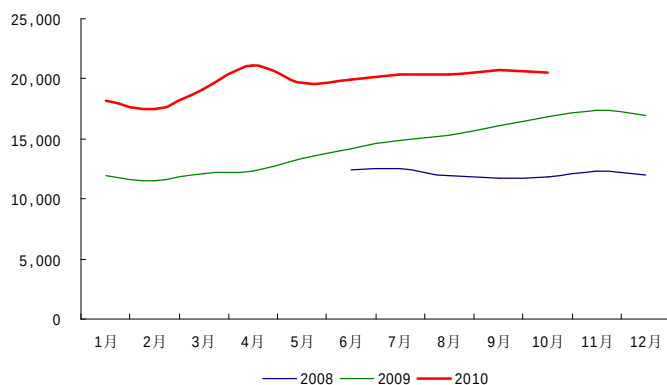


图 14: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.3 南京: 成交继续回升

10 月, 南京商品住宅成交量继续回升, 全市共成交 6,673 套, 同比下降 11.7%, 环比增长 15.6%; 商品住宅成交面积 72.9 万平米, 同比下降 12.5%, 环比增长 24.2%。

图 15: 南京住宅成交套数 (单位: 套)

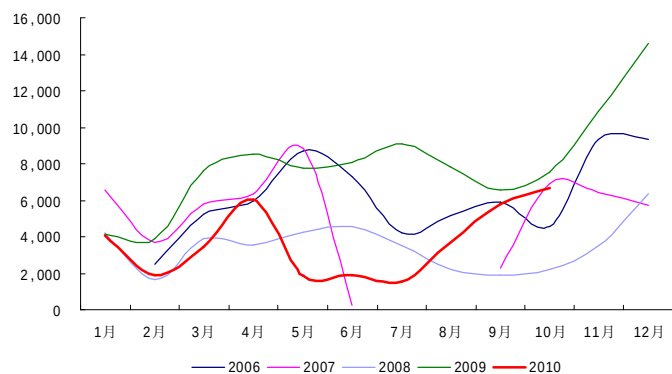
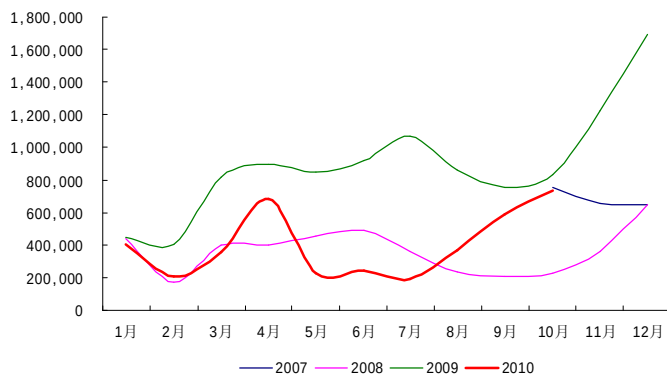


图 16: 南京住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

2.4 苏州：量稳价涨

10月，苏州商品住宅成交量与上月持平，全市共成交6,223套，同比下降20.4%，环比微降0.6%。成交均价方面，继续上涨，已经达到11,376元/平米，同比上涨38.1%，环比上涨9.1%。

图 17：苏州商品住宅成交套数（单位：套）

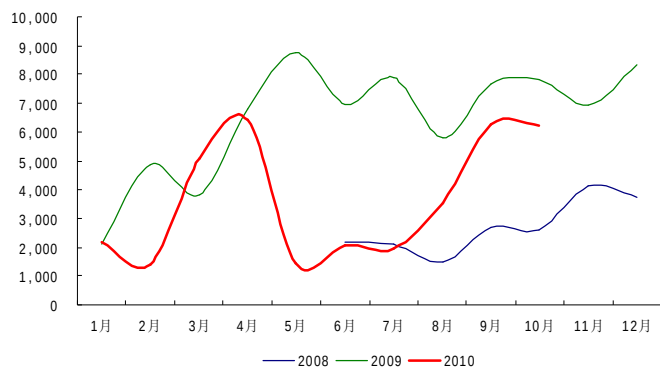
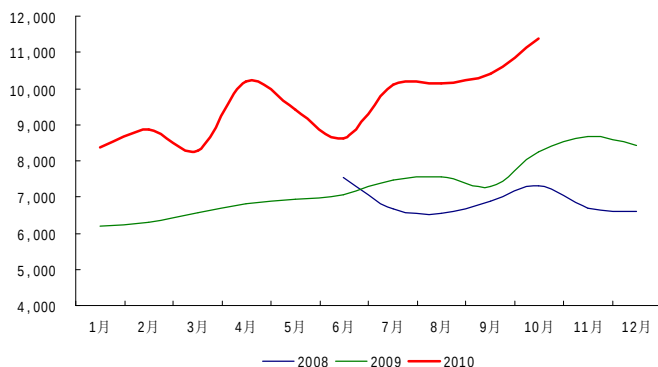


图 18：苏州商品住宅成交均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

2.5 宁波：量价齐稳

10月，宁波商品房成交量出现大幅回落，全市共成交2,953套，同比下降32.9%，环比下降35.8%；销售均价方面，稳中有升，为14,259元/平米，同比上涨33.5%，环比上涨5.2%。

截至10月末，宁波商品房可售套数为87,132套，环比9月末增长了2.4%。

图 19：宁波商品房销售套数（单位：套）

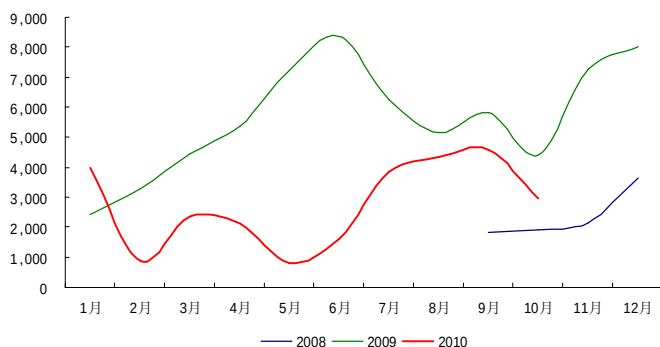
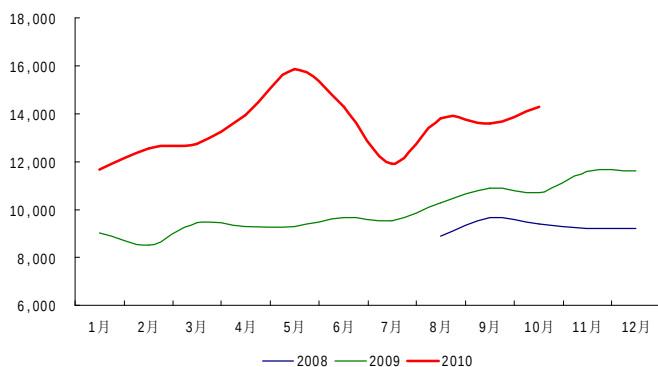


图 20：宁波商品房销售均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3. 泛珠三角地区

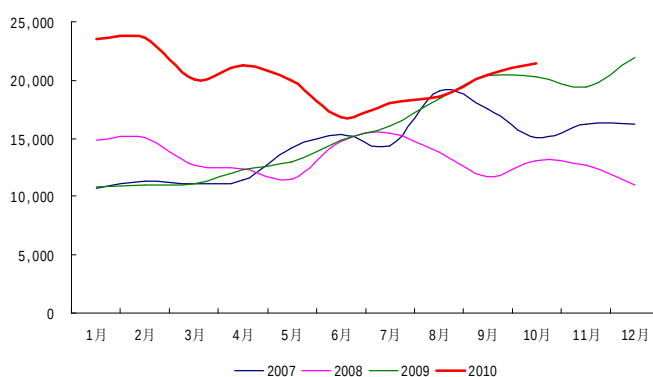
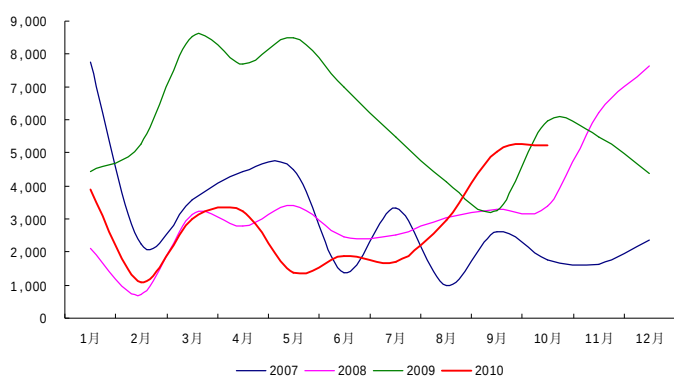
3.1 深圳：成交维持高位

10月，深圳一手房成交量持续高位，全市共成交5,227套，同比下降12.5%，环比增长3.3%。成交均价方面，仍处缓慢上涨通道，为21,437元/平米，同比上涨5.8%，环比上涨4.7%。一手房供应放量，可售套数出现较大幅度回升，为99.3万套，同比下降14.2%，环比增长18.6%。

二手房方面，10月深圳成交量与上月基本持平，共10,627套，同比增长2.4%，环比下降3.5%；二手房的成交均价，公开渠道无法获取。

图 21：深圳一手房成交套数（单位：套）

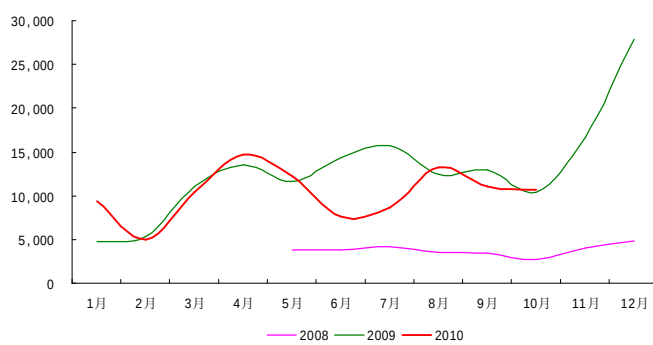
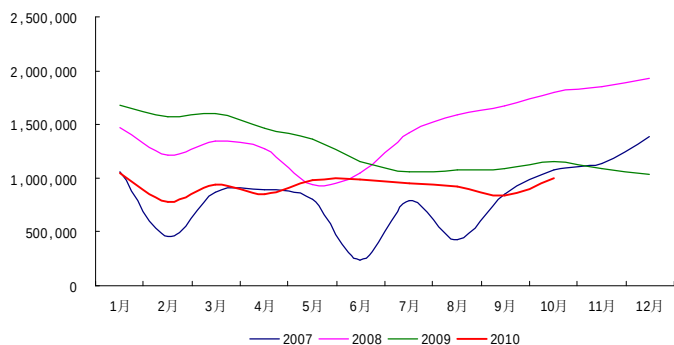
图 22：深圳一手房成交均价（单位：元/平米）



数据来源：WIND、东海证券研究所

图 23：深圳一手房可售套数（单位：套）

图 24：深圳二手房成交套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

3.2 佛山：量价齐升

10月，佛山商品房成交出现“井喷”，超过去年同期水平甚至接近四成，全市共成交3,679套，同比增长37.8%，环比增幅高达97.6%！商品房成交均价方面，为5,995元/平米，同比上涨14.6%，环比增长4.9%。

图 25: 佛山商品房成交套数 (单位: 套)

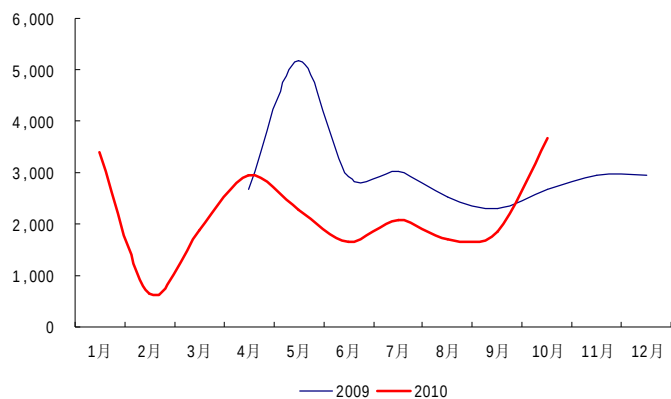
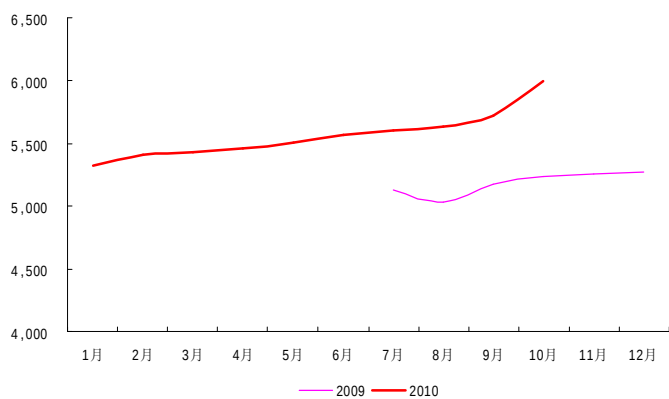


图 26: 佛山商品房成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

3.3 东莞: 成交维持高位

10 月, 东莞商品住宅成交继续维持畅旺局面, 全市共成交 4,500 套, 同比下降 11.2%, 环比增长 2.8%; 商品住宅成交面积 51.3 万平米, 同比下降 5.8%, 环比增长 13.2%。

图 27: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)

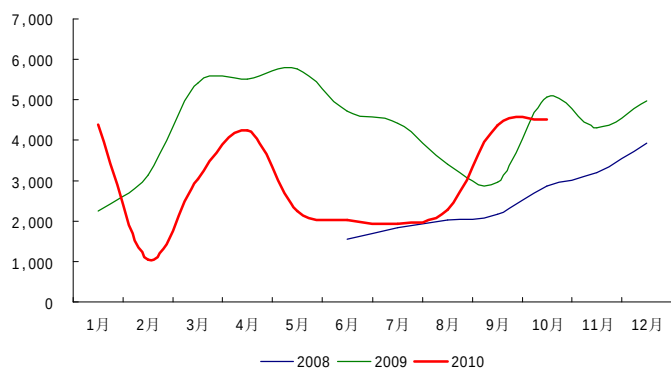
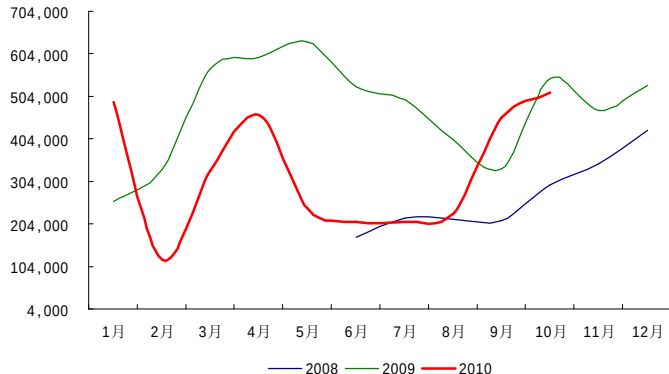


图 28: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4. 中西部地区

4.1 武汉: 量稳价涨

10 月, 武汉商品房成交量与上月基本相若, 全市共成交 12,505 套, 同比增长 14.9%, 环比下降 1.8%; 商品房成交均价方面, 表现为震荡上扬, 为 7,168 元/平米, 同比上涨 23.8%, 环比上涨 9.5%。

图 29: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)

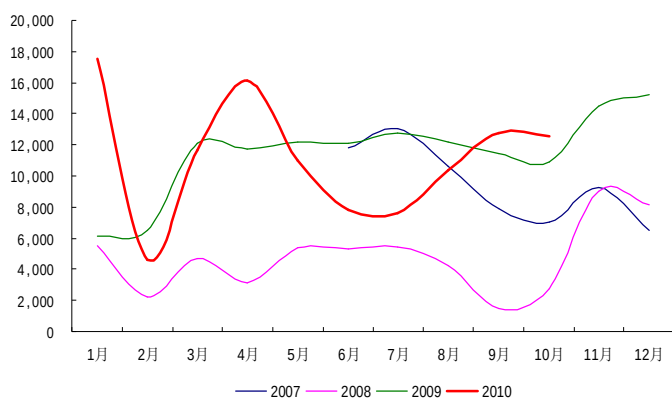
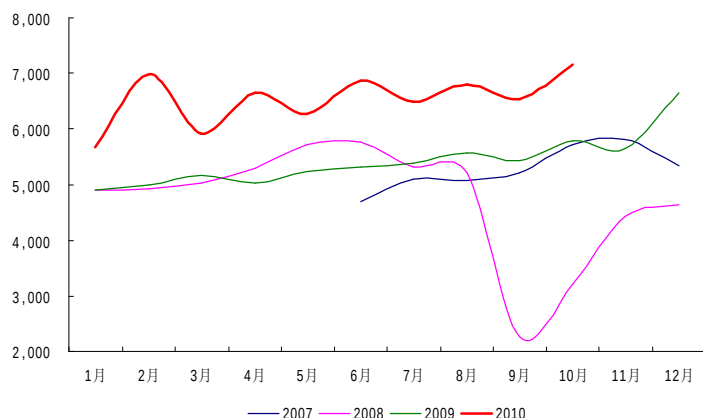


图 30: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.2 重庆: 量缩价稳

10 月, 重庆商品房成交量冲高回落, 共成交 21,980 套, 同比下降 31.6%, 环比下降 17.0%; 商品房成交均价方面, 继续维持高位, 为 6,461 元/平方米, 同比上涨 41.7%, 环比上涨 0.3%。

图 31: 重庆商品房销售套数 (单位: 套)

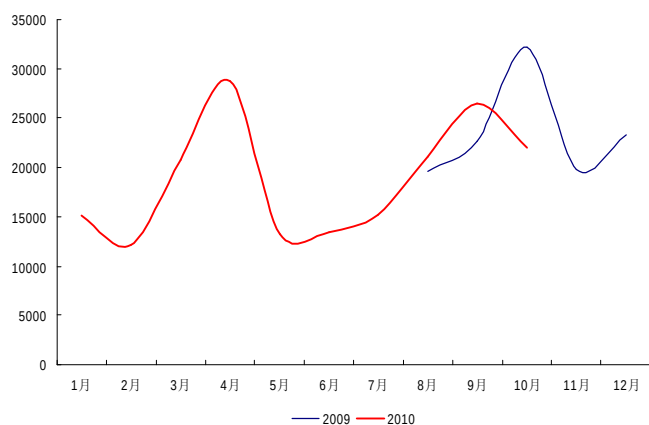
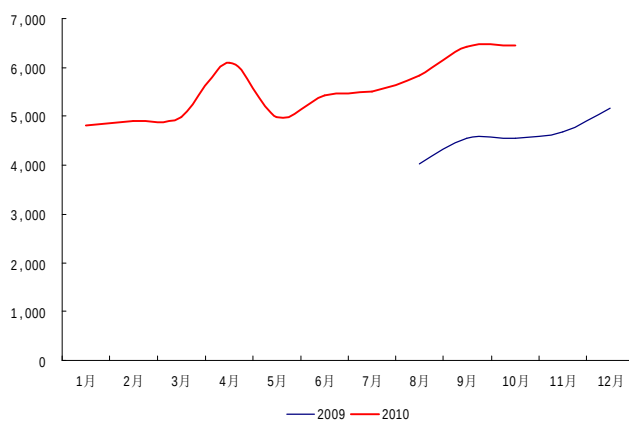


图 32: 重庆商品房销售价格 (单位: 元/平方米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.3 西安: 量缩价涨

10 月, 西安商品房共成交 2,232 套, 同比下降 63.7%, 环比下降 30.7%; 商品房成交均价方面, 出现大幅度上涨, 达到 7,768 元/平方米, 同比上涨 46.4%, 环比上涨 16.8%。商品房供应方面, 商品房可售套数 139,875 套, 与上月基本持平。

图 33: 西安商品房销售套数 (单位: 套)

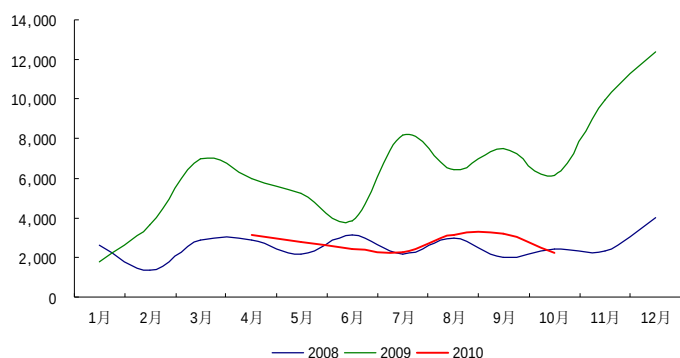
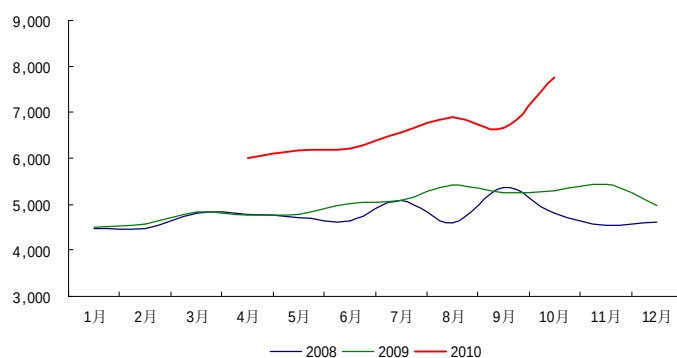
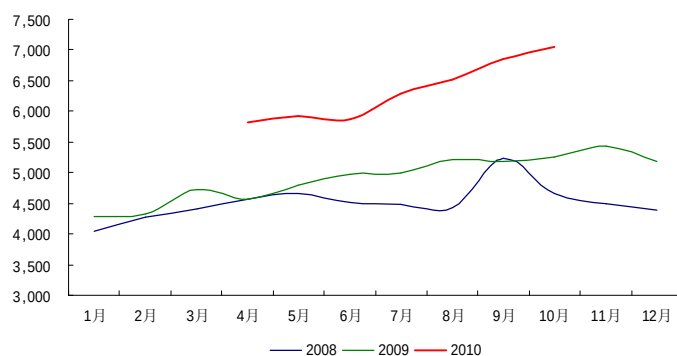


图 34: 西安商品房销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 35: 西安商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

4.4 昆明: 成交震荡回升

10月, 昆明商品房共成交 5,552 套, 同比增长 0.4%, 环比增长 18.4%; 商品房成交均价方面, 持续震荡, 为 6,236 元/平米, 同比上涨 30.6%, 环比下跌 5.7%。

图 36: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

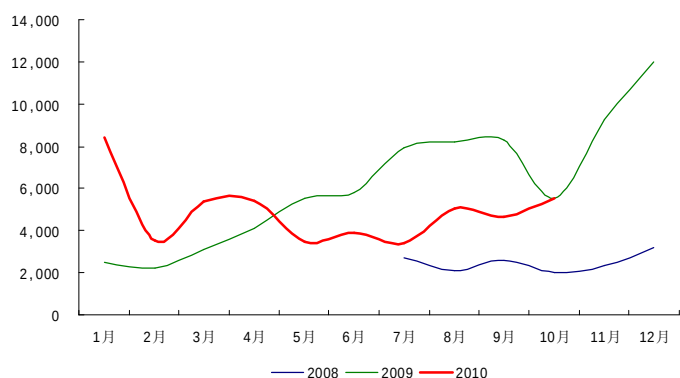
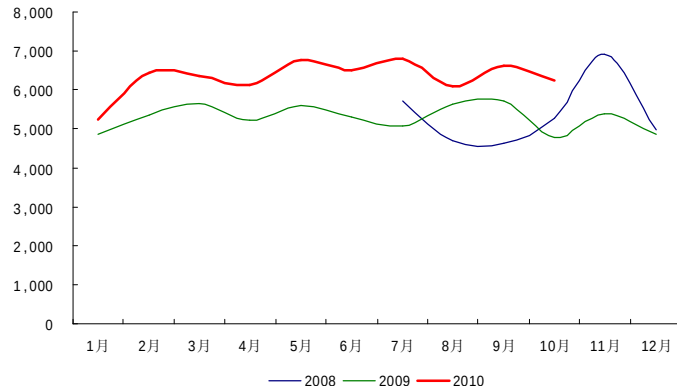


图 37: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

附注:**分析师简介及跟踪范围:**

桂长元: 经济学硕士, 房地产行业 4 年相关从业经历。2006 年 7 月毕业于中国人民大学, 2007 年 12 月起就职于东海证券研究所, 从事房地产行业研究。

重点跟踪公司: 万科、保利地产、金地集团、招商地产、华发股份、滨江集团、广宇集团、苏宁环球、栖霞建设、名流置业、亿城股份、中华企业、福星股份、荣盛发展、中南建设等

一、行业评级

推荐	Attractive:	预期未来 6 个月行业指数将跑赢沪深 300 指数
中性	In-Line:	预期未来 6 个月行业指数与沪深 300 指数持平
回避	Cautious:	预期未来 6 个月行业指数将跑输沪深 300 指数

二、股票评级

买入	Buy:	预期未来 6 个月股价涨幅 $\geq 20\%$
增持	Outperform:	预期未来 6 个月股价涨幅为 $10\% - 20\%$
中性	Neutral:	预期未来 6 个月股价涨幅为 $-10\% - +10\%$
减持	Sell:	预期未来 6 个月股价跌幅 $> 10\%$

三、免责声明

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研获取的资料, 但本公司及其研究人员对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告反映研究人员个人的不同设想、见解、分析方法及判断。本报告所载观点并不代表东海证券有限责任公司, 或任何其附属或联营公司的立场, 且报告中的观点和陈述仅反映研究员个人撰写及出具本报告期间当时的分析和判断, 本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间和其他因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致, 敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。本报告中的观点和陈述不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。

本报告旨在发给本公司的特定客户及其他专业人士, 但该等特定客户及其他专业人士并不得依赖本报告取代其独立判断。在法律允许的情况下, 本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, 本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

本报告版权归“东海证券有限责任公司”所有, 未经本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

东海证券有限责任公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构, 我们欢迎社会监督并提醒广大投资者, 参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构, 注意防范非法证券活动。

东海证券研究所

地址: 上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 11 层

网址: <http://www.longone.com.cn>

电话: (86-21) 50586660 转 8646

传真: (86-21) 50586660 转 8611

邮编: 200122