



8 November 2010 | 16 pages

抑制公积金贷款或为保障房累积建设资金

- - 房地产行业 2010 年 11 月第 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:

- 当然我们也不能排除通过抑制公积金贷款为住房公积金支持保障房建设累积建设资金的可能性。

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中南京商品住宅成交大幅反弹,成交面积为 13.31 万平方米,环比上升 83.73%。同期,上海和杭州两市商品房成交小幅反弹,成交面积分别为 43.35 万平方米和 14.61 万平方米,环比升幅分别为 4.20%和 4.69%。此外,苏州和宁波两市的商品房成交环比下挫超 2 成,其中成交面积分别为 16.35 万平方米和 3.98 万平方米,环比降幅分别为 22.01%和 21.60%。

► **珠三角区域:** 上周深圳商品房成交在连续反弹 2 周之后出现了明显的回调,一手房成交面积为 5.83 万平方米,环比下滑了 43.91%;同期东莞商品房销售继续保持小幅上升态势,成交面积为 13.36 万平方米,环比上升了 3.50%。

► **环渤海区域:** 上周北京商品房成交环明显反弹,期房网签约面积为 30.72 万平方米,环比上升 43.26%。同期,天津商品房成交小幅回调,销售面积为 29.15 万平方米,环比小幅下降了 9.27%。

► **其他区域:** 从成交面积角度看,区域内只有 2 个重点跟踪城市商品房成交维持环比上升的局面。其中成都和武汉的成交面积分别为 47.90 万平方米和 35.60 万平方米,环比分别上升了 44.12%和 17.43%。同期,重庆、长沙和福州的商品房成交出现了下滑,成交面积分别为 32.63 万平方米、42.94 万平方米和 2.88 万平方米,环比降幅分别为 2.72%、15.23%和 23.49%。此外,厦门网上房地产系统升级,因此上周未披露商品房成交数据。

■ 我们的观点

10 月 30 日-11 月 5 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 32937 套和 332.63 万平方米,成交套数和成交面积环比分别小幅反弹了 4.59%和 3.45%,显示在政策调控下成交量萎缩过程中迎来一次“反抽”,符合我们之前“未来 2-3 个月商品房成交量反复与震荡”的基本判断。11 月 3 日,住建部等 4 部委出台了《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》,从住房公积金贷款的角度明确了“90 平以上首付至少 3 成、二套房 5 成 1.1 倍以及三套房停贷”等差别化信贷政策,旨在进一步打压住房需求;当然我们也不能排除通过抑制公积金贷款为住房公积金支持保障房建设累积建设资金的可能性。鉴于住房公积金受益对象主要是普通的市民阶层,我们认为此次公积金贷款差别化政策对于抑制投资需求效果不大,强制抑制刚性需求在短期内将进一步给商品房成交带来负面影响。

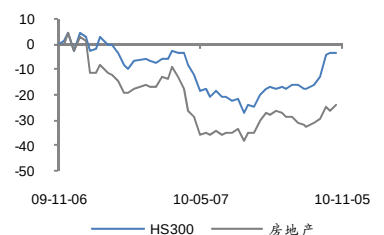
细分行业评级

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
南湖中宝	买入
宁波富达	买入

52 周行业走势图



相关报告

- 1、《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》
- 2、《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 1、2 周周报》
- 3、《有必要进一步观察限购政策的效力_房地产行业 2010 年 10 月第 3 周周报》
- 4、《成交“跌多涨少”,迎来回调_房地产行业 2010 年 10 月第 4 周周报》
- 5、《“限购令”对“未限购”城市影响几何?_房地产行业 2010 年 11 月第 1 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 30 日-11 月 5 日)	4





1. 重点跟踪城市房地产成交概况

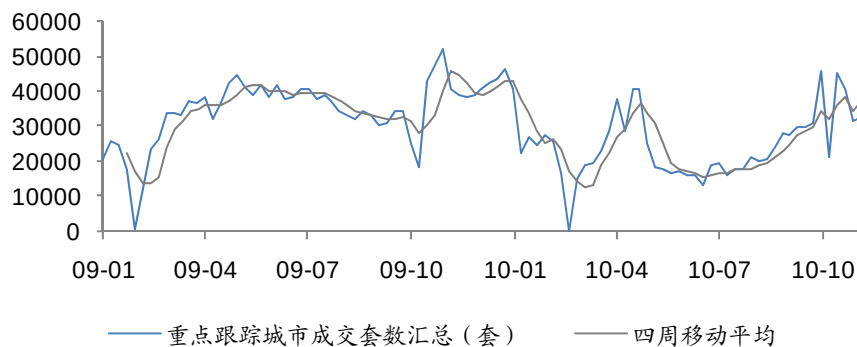
表 1: 重点跟踪城市房地产成交概况 (10 月 30 日-11 月 5 日)

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	4303	4.49	43.35	4.20
	南京	1211	77.83	13.31	83.73
	杭州	922	-24.86	14.61	4.69
	苏州	1444	-6.54	16.35	-22.01
	宁波	502	-23.24	3.98	-21.60
珠三角	深圳	614	-39.86	5.83	-43.91
	东莞	1137	4.31	13.36	3.50
环渤海	北京	3438	64.73	30.72	43.26
	天津	2808	-9.62	29.15	-9.27
其他区域	重庆	3885	-0.69	32.63	-2.72
	成都	4856	34.07	47.90	44.12
	武汉	3477	14.71	35.60	17.43
	长沙	4124	-12.83	42.94	-15.23
	福州	216	-32.71	2.88	-23.49
	厦门*	0	0.00	0.00	0.00
合计		32937	4.59	332.63	3.45

资料来源: 各地房管局、Wind 资讯、浙商证券研究所

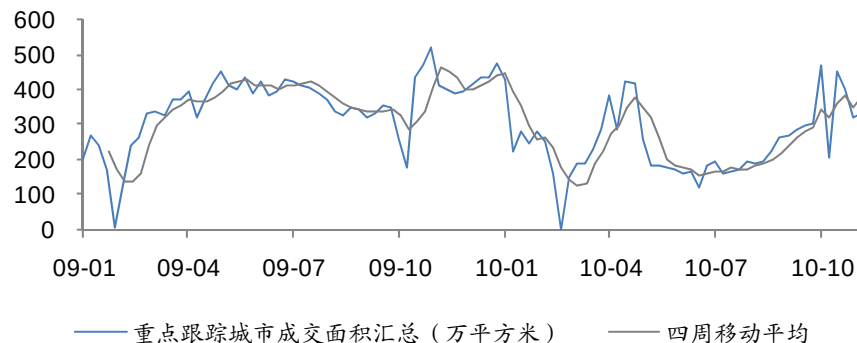
注 “*”: 厦门由于网上房地产系统升级, 未披露商品房成交数据。

图 1: 重点跟踪城市成交套数汇总 (套)



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 30 日-11 月 5 日, 重点跟踪城市成交套数为 32937 套, 环比上升 4.59 %。

10 月 30 日-11 月 5 日, 重点跟踪城市成交面积为 332.63 万平方米, 环比上升 3.45 %。



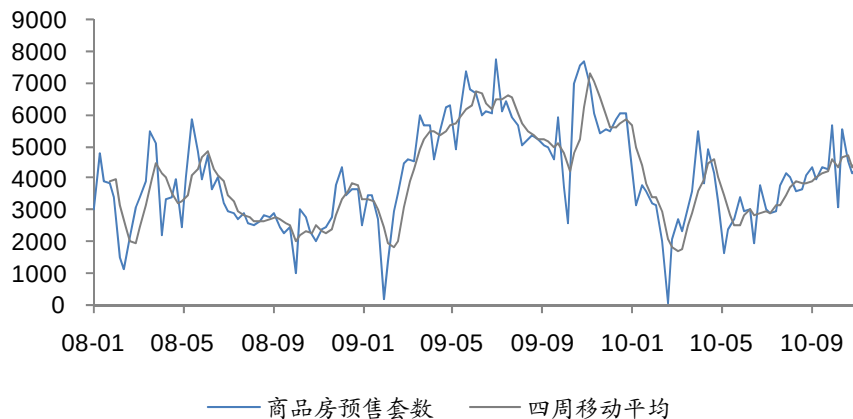


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

2. 长三角区域房地产成交行情

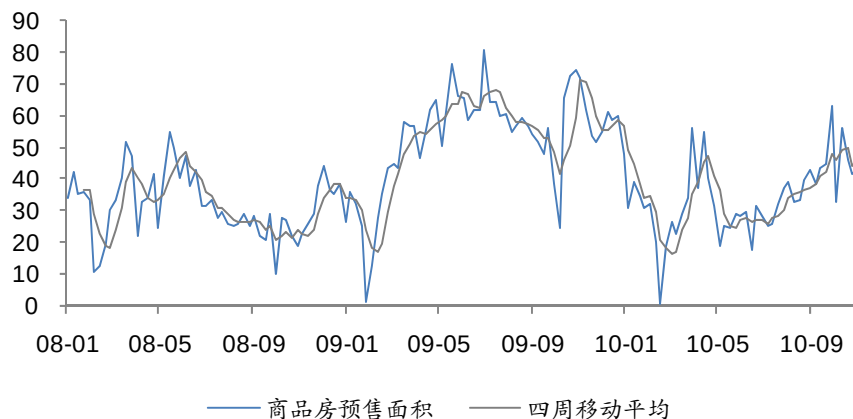
2.1. 上海房地产成交行情

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30日-11月5日,
上海商品房预售套数
为 4303 套, 环比上升
4.49 %。

10月30日-11月5日,
上海商品房预售面积
为 43.35 万平方米, 环
比上升 4.20 %。

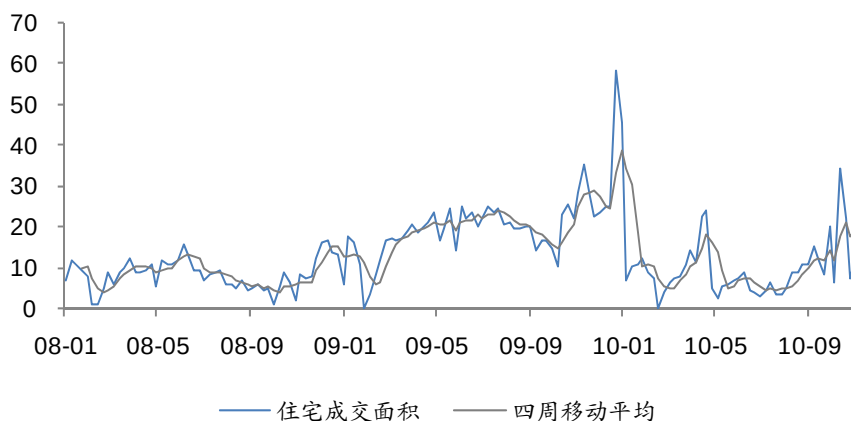
10月30日-11月5日,
南京住宅成交套数为
1211 套, 环比上升
77.83 %。





10月30日-11月5日，
南京住宅成交面积为
13.31 万平方米，环比
上升 83.73 %。

图 6: 南京住宅成交面积 (万平方米)

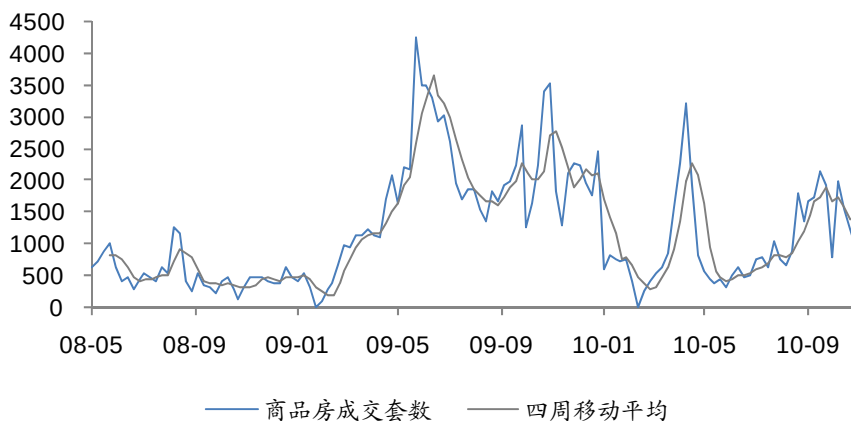


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

2.3. 杭州房地产成交行情

10月30日-11月5日，
杭州商品房成交套数为
922 套，环比下降
24.86 %。

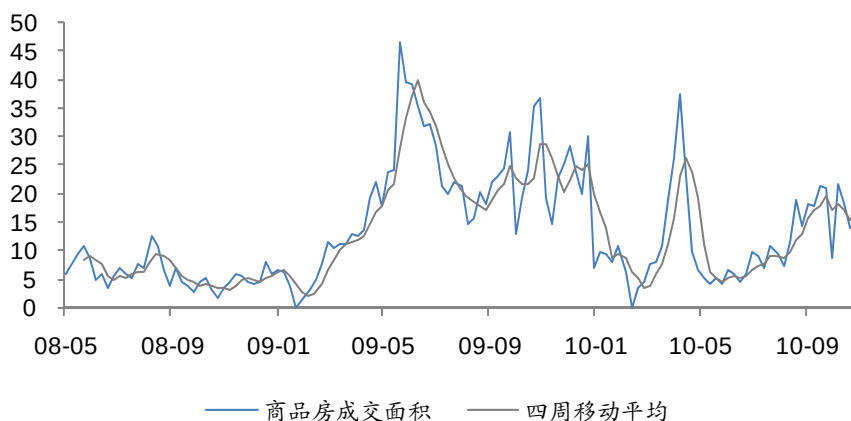
图 7: 杭州商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月30日-11月5日，
杭州商品房成交面积
为 14.61 万平方米，环
比上升 4.69 %。

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

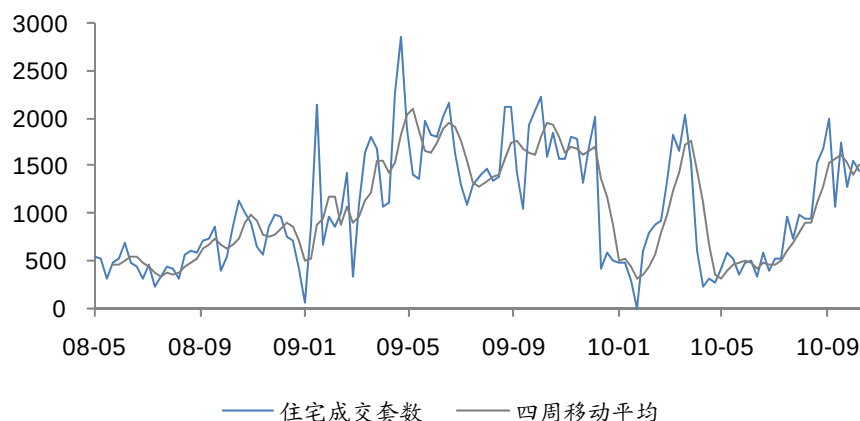




2.4. 苏州房地产成交行情

图 9: 苏州住宅成交套数 (套)

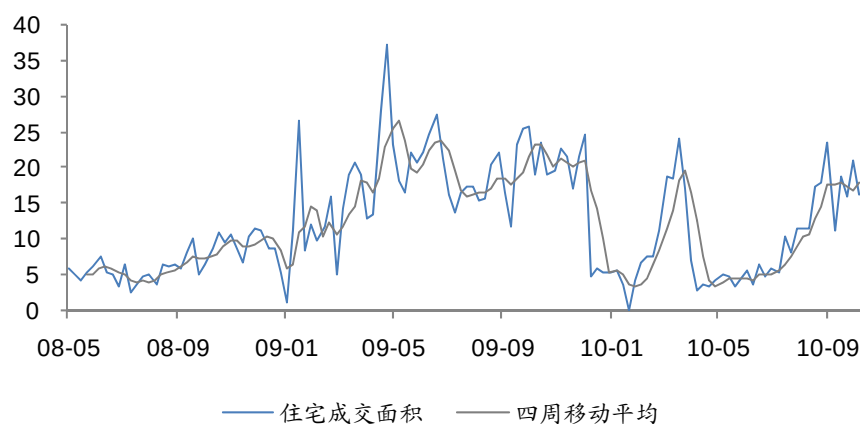
10月30日-11月5日，苏州住宅成交套数为1444套，环比下降6.54%。



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

图 10: 苏州住宅成交面积 (万平方米)

10月30日-11月5日，苏州住宅成交面积为16.35万平方米，环比下降22.01%。

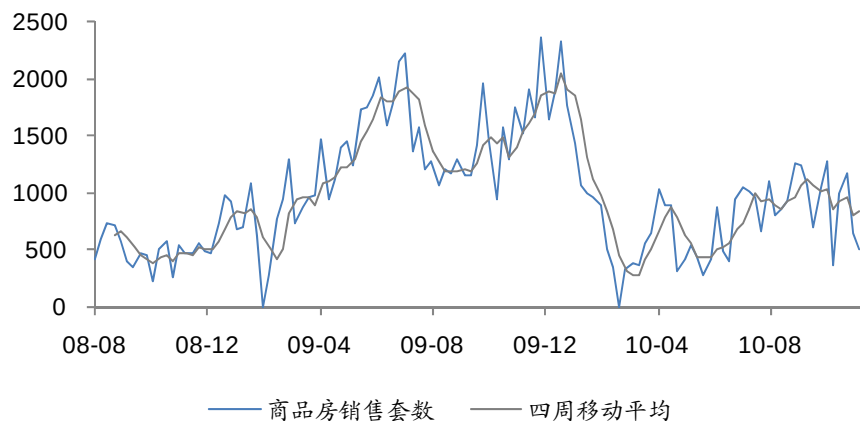


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

2.5. 宁波房地产成交行情

图 11: 宁波商品房销售套数 (套)

10月30日-11月5日，宁波商品房成交套数为502套，环比下降23.24%。



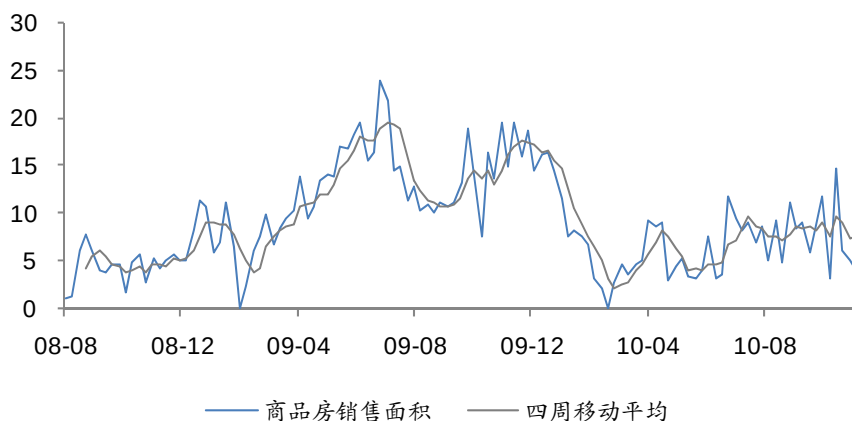
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





10月30日-11月5日，宁波商品房成交面积为 3.98 万平方米，环比下降 21.60 %。

图 12: 宁波商品房销售面积 (万平方米)



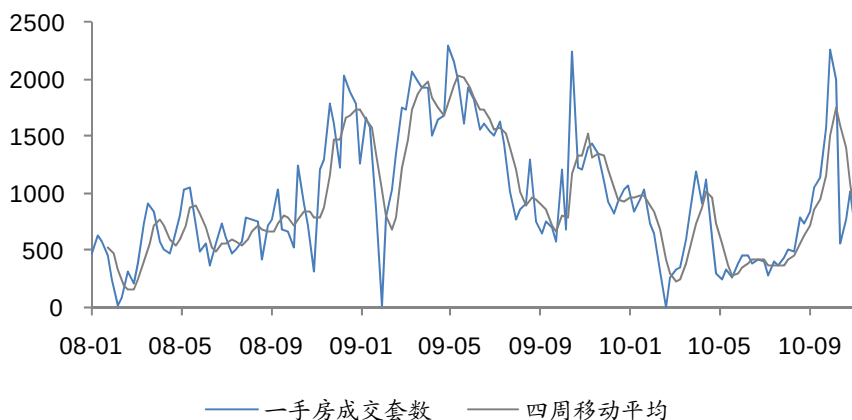
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

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30日-11月5日，深圳一手房成交套数为 614 套，环比下降 39.86 %。

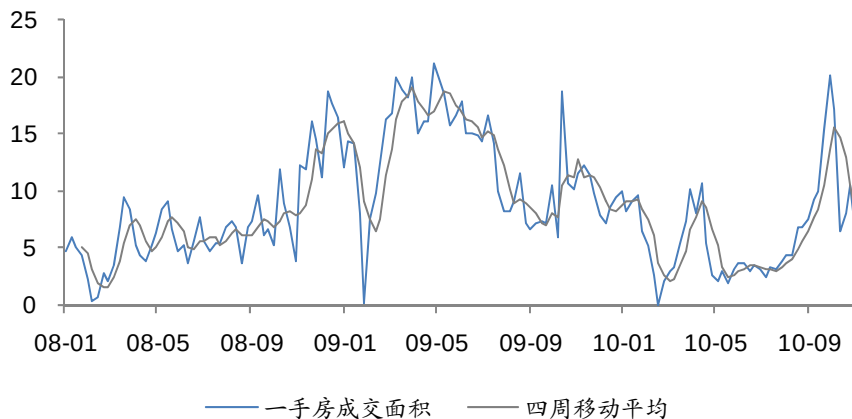
图 13: 深圳一手房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月30日-11月5日，深圳一手房成交面积为 5.83 万平方米，环比下降 43.91 %。

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

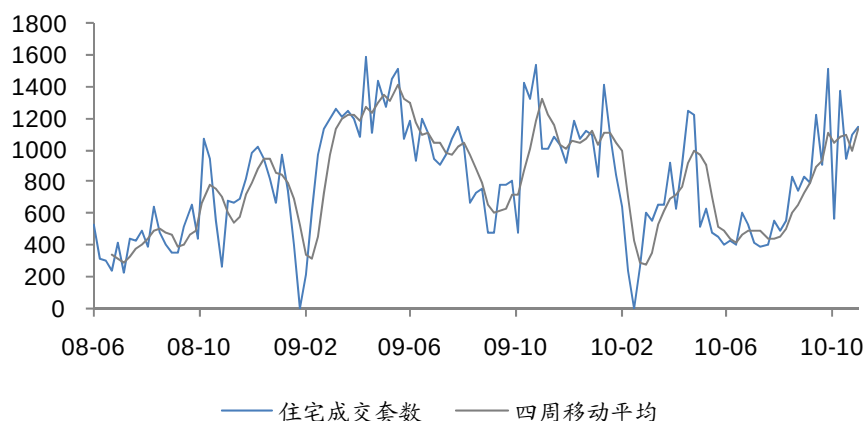




3.2. 东莞房地产成交行情

图 15: 东莞住宅成交套数 (套)

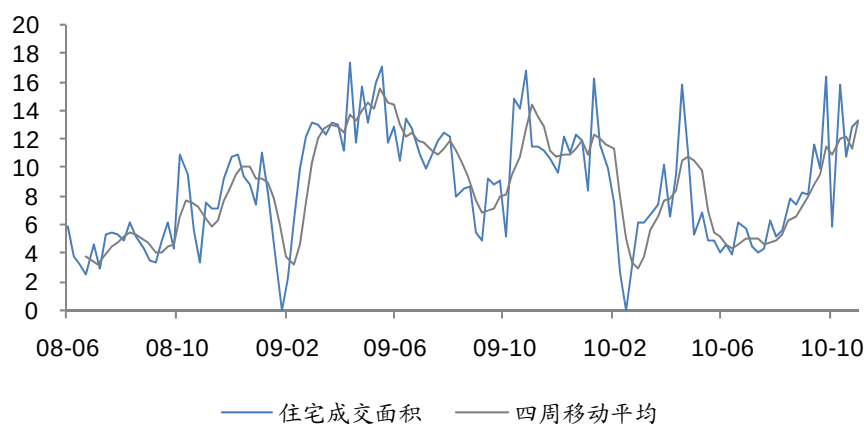
10月30日-11月5日，
东莞住宅成交套数为
1137 套，环比上升
4.31 %。



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)

10月30日-11月5日，
东莞住宅成交面积为
13.36 万平方米，环比
上升 3.50 %。



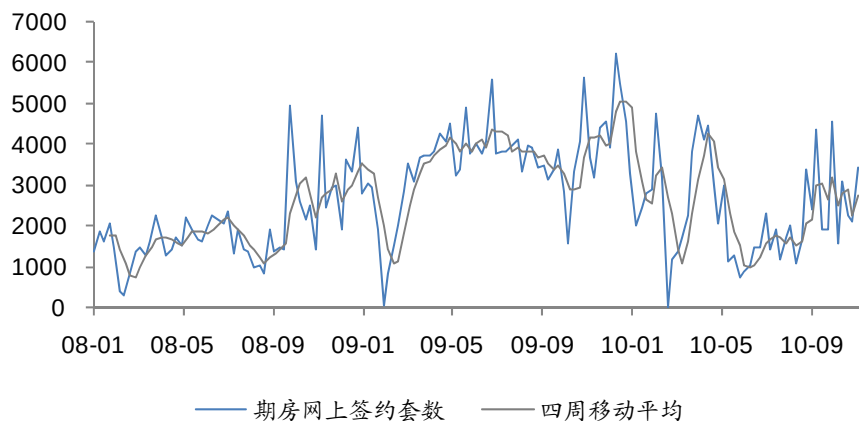
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

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)

10月30日-11月5日，
北京期房网上签约套
数为 3438 套，环比上
升 64.73 %。



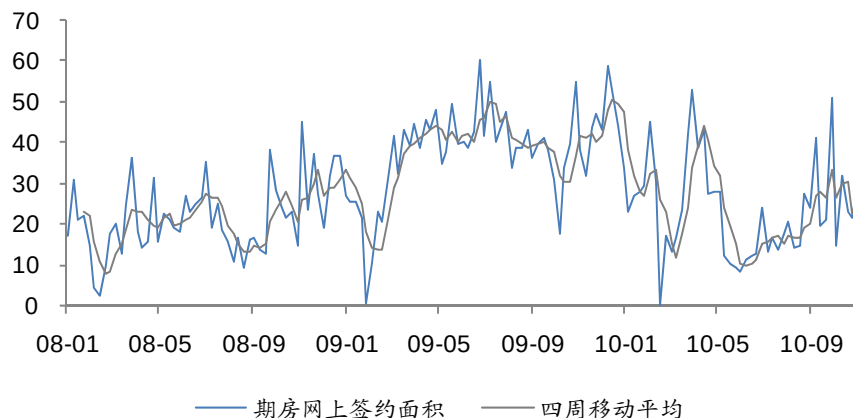
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





10月30日-11月5日，北京期房网上签约面积为30.72万平方米，环比上升43.26%。

图 18: 北京期房网上签约面积 (万平方米)

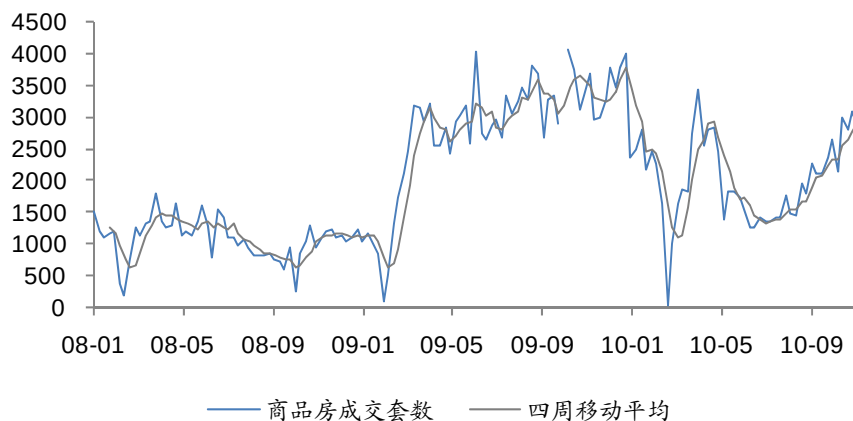


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

4.2. 天津房地产成交行情

10月30日-11月5日，天津商品房成交套数为2808套，环比下降9.62%。

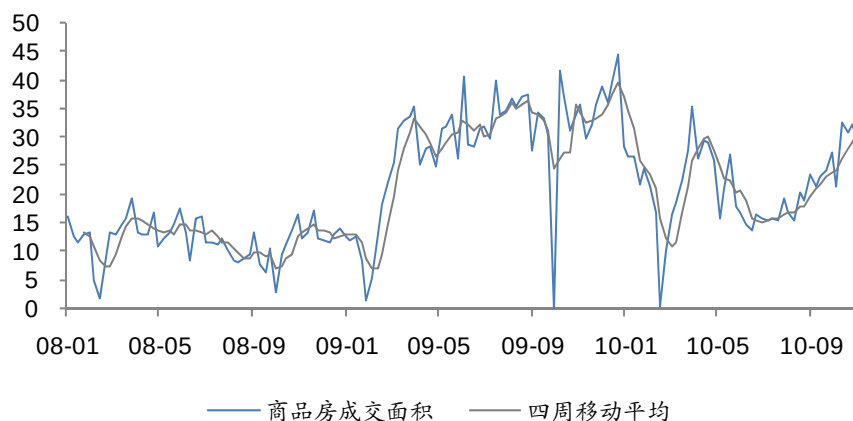
图 19: 天津商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月30日-11月5日，天津商品房成交面积为29.15万平方米，环比下降9.27%。

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



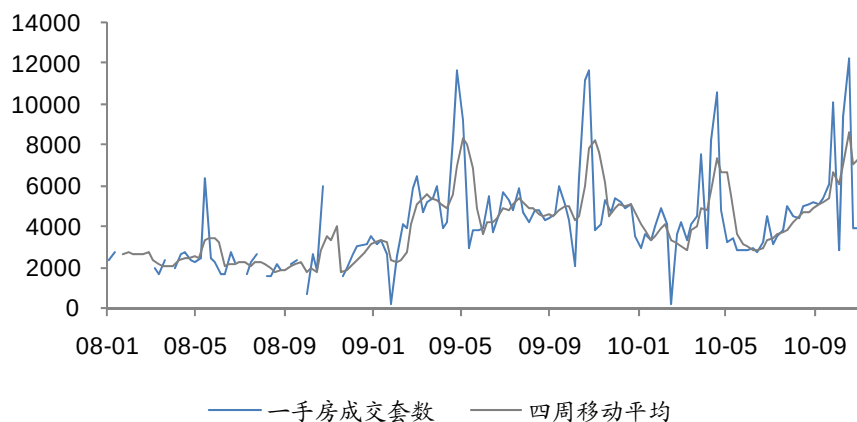


5. 其他区域房地产成交行情

5.1. 重庆房地产成交行情

10月30日-11月5日，重庆商品房成交套数为3885套，环比下降0.69%。

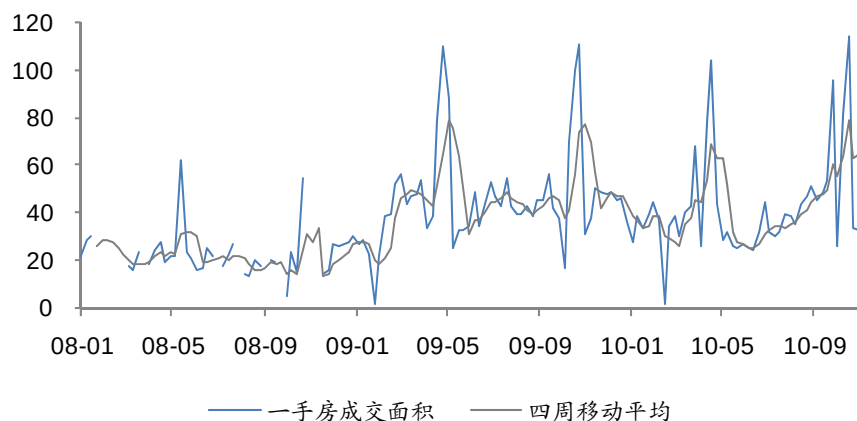
图 21: 重庆商品房成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月30日-11月5日，重庆商品房成交面积为32.63万平方米，环比下降2.72%。

图 22: 重庆商品房成交面积 (万平方米)

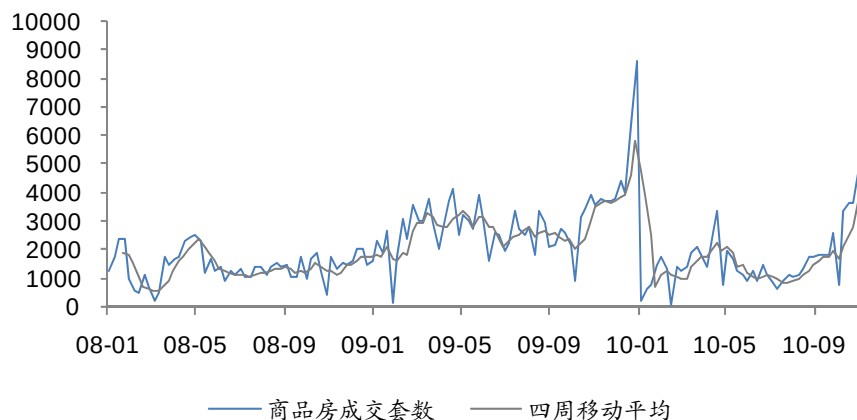


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.2. 成都房地产成交行情

10月30日-11月5日，成都商品房成交套数为4856套，环比上升34.07%。

图 23: 成都商品房成交套数 (套)



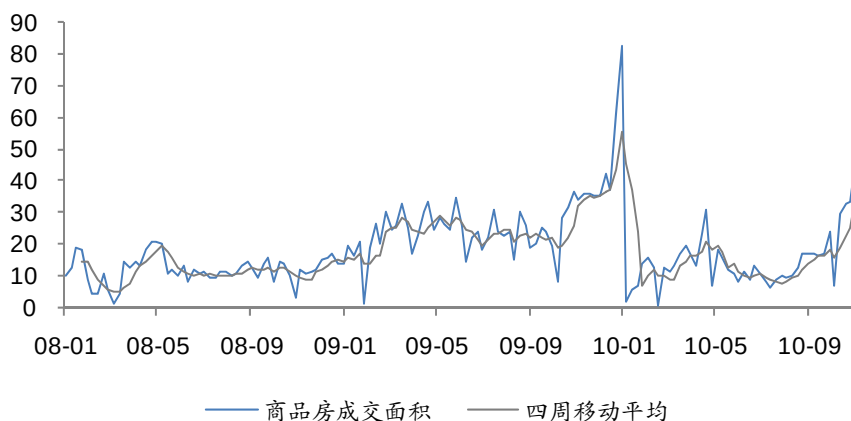
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





10月30日-11月5日，成都商品房成交面积为47.90万平方米，环比上升44.12%。

图 24: 成都商品房成交面积 (万平方米)

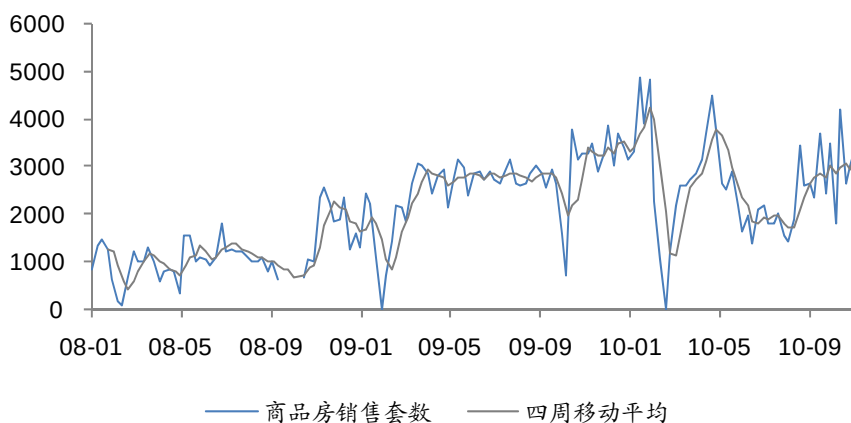


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.3. 武汉房地产成交行情

10月30日-11月5日，武汉商品房销售套数为3477套，环比上升14.71%。

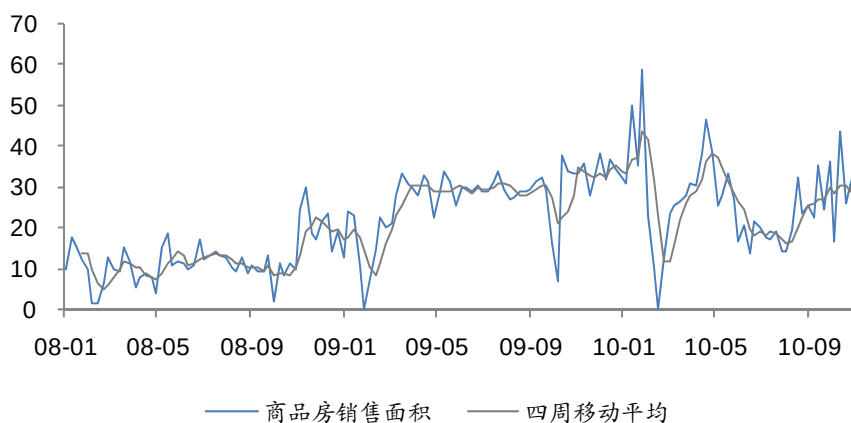
图 25: 武汉商品房销售套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月30日-11月5日，武汉商品房销售面积为35.60万平方米，环比上升17.43%。

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

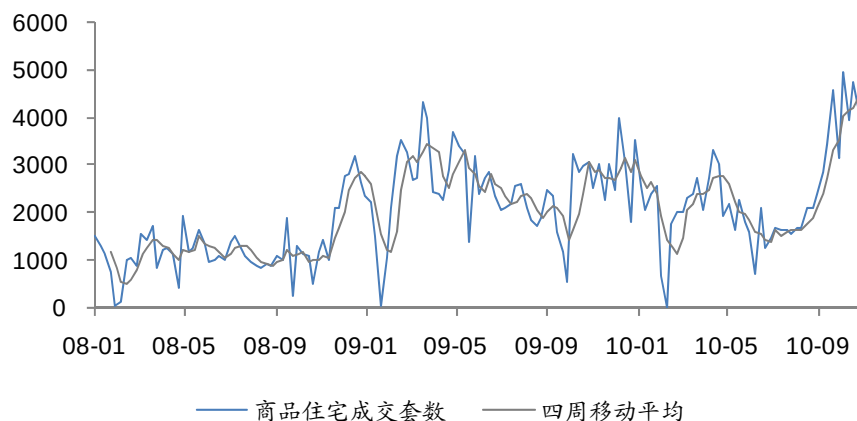




5.4. 长沙房地产交易行情

图 27: 长沙商品住宅成交套数 (套)

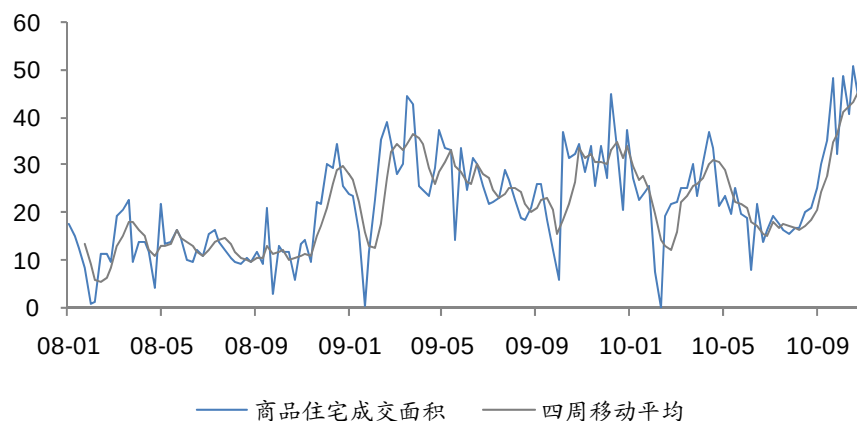
10月30日-11月5日, 长沙商品住宅成交套数为 4124 套, 环比下降 12.83 %。



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30日-11月5日, 长沙商品住宅成交面积为 42.94 万平方米, 环比下降 15.23 %。



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30日-11月5日, 福州住宅成交套数为 216 套, 环比下降 32.71 %。



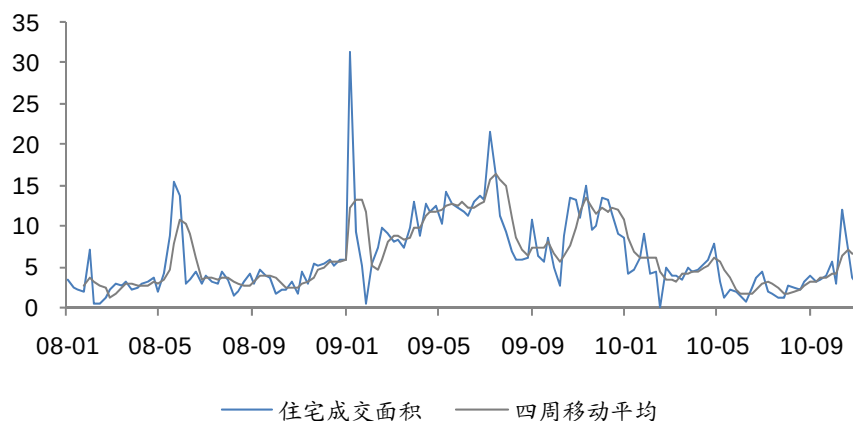
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所





10月30日-11月5日，福州住宅成交面积为2.88万平方米，环比下降23.49%。

图 30: 福州住宅成交面积 (万平方米)

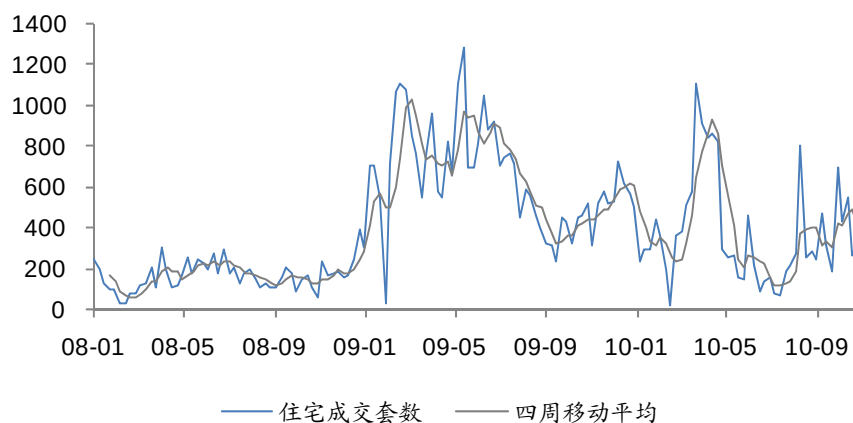


资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5.6. 厦门房地产成交行情

10月30日-11月5日，厦门住宅成交套数为0套，环比下降0.00%。(系统升级，无交易数据。)

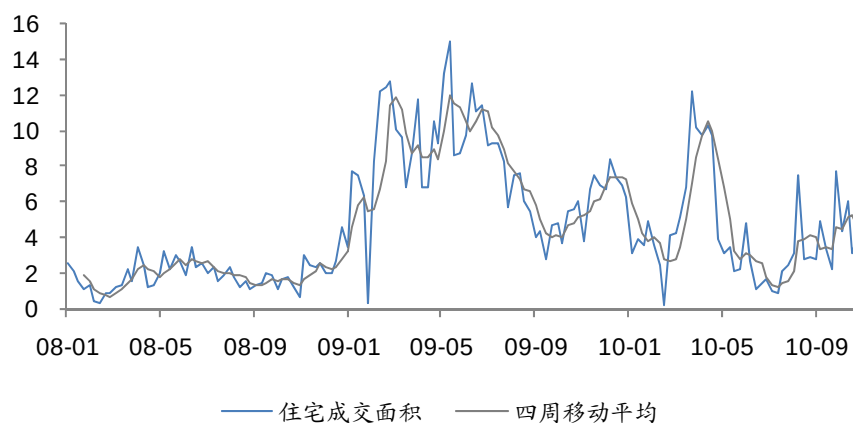
图 31: 厦门住宅成交套数 (套)



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

10月30日-11月5日，厦门住宅成交面积为0.00万平方米，环比下降0.00%。(系统升级，无交易数据。)

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>

