

供需双方仍处于深度博弈之中

销售市场——成交小幅下降，去化周期继续上升

- **新房方面：**整体来看，成交量环比小幅下降。我们跟踪的 14 个城市整体的成交套数和面积较上周分别小幅下降 8% 和 7%。其中，北京商品住宅成交套数和面积较上周均下降 2%；上海新建商品住宅成交套数和面积分别较上周下降 10% 和 9%；深圳新建商品房成交套数和面积分别较上周下降 20% 和 14%。

二手房方面：我们跟踪的 5 个城市整体的成交套数和面积较上周分别小幅下降 4% 和 2%。其中北京二手房成交套数和面积分别较上周下降 4% 和 5%；深圳二手房成交套数和面积分别较上周小幅下降 8% 和 2%。

我们的观点：“9.29”新政出台以来，已有 1 个半月时间，从成交量来看，仍明显高于“4.17 国十条”后的成交量底部，且此次成交量回调的幅度也远不及“国十条”明显，回调时间也要慢于“国十条”。这说明，随着政策的频繁出台，对需求打压的边际效果在递减。

- **本周 8 个城市新房库存平均下降 1%，去化周期增加 9%。**其中，北京商品住宅可售套数约 9.9 万套，比上周下降 2.1%，去化周期为 44 周，较上周上升 2%；深圳商品房可售套数约 2.4 万套，比上周减少 4.6%，去化周期为 26 周，较上周环比上升 24%。

我们的观点：短期房价走势由供应的去化周期确定，当去化周期处于上升中，则房价难以上涨。因此，目前来看，主要城市房价上涨压力不大。但我们也看到，目前去化周期的下降主要是由于成交下降所导致，而非供应上升，这也说明，目前开发商的推盘热情并不高。供需双方仍处于深度博弈之中，短期房价还看不到大幅调整的可能。

土地市场——土地供应减少，成交量增加

- **11 月第二周，土地市场回暖。**据中国指数研究院数据信息中心监测显示，本周监测的 20 个主要城市共推出住宅土地面积 164 万平方米，环比下降 35%，但 20 个城市共成交住宅土地面积 237 万平方米，环比上升 57%。
- **保障房在商品房中配建正被更多城市采用。**11 月 16 日，成都市国土局再推 5 宗土地，其中有 3 宗要求配建公租房。据介绍，今后，成都还将继续规定所拍土地中按一定比例修公租房。



东方证券
ORIENT SECURITIES

杨国华

房地产行业高级分析师

8621-63325888 × 6078

yangguohua@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860210030001

行业评级

看好 中性 看淡 (维持)

国家/地区

中国/A 股

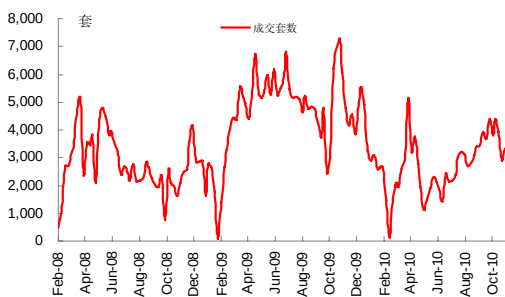
行业

房地产

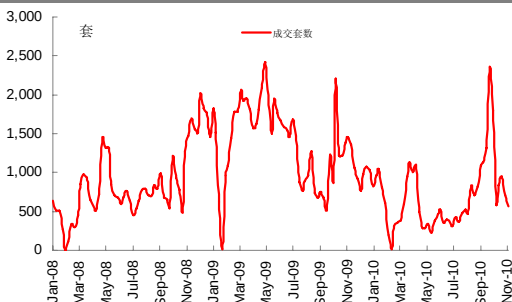
报告日期

2010 年 11 月 15 日

上海周成交量



深圳周成交量



北京周成交量



图表目录

图 1：北京市新建商品住宅成交情况（含保障房）	5
图 2：上海市新建商品住宅成交情况	5
图 3：深圳市新建商品房成交情况	6
图 4：天津市新建商品住宅成交情况	6
图 5：重庆市新建商品房成交情况	6
图 6：广州市新建商品住宅成交情况	6
图 7：武汉市新建商品房成交情况	6
图 8：杭州市新建商品房成交情况（不含经适房）	6
图 9：成都市新建商品住宅成交情况	7
图 10：南京市新建商品住宅成交情况	7
图 11：福州市新建商品住宅成交情况	7
图 12：东莞市新建商品住宅成交情况	7
图 13：济南市新建商品住宅成交情况	7
图 14：厦门市新建商品住宅成交情况（本周数据未更新）	7
图 15：苏州市新建商品住宅成交情况	8
图 16：北京市存量商品住宅成交情况	8
图 17：深圳市存量商品房成交情况	8
图 18：天津市存量商品住宅成交情况	8
图 19：杭州市存量商品住宅成交情况	8
图 20：成都市存量商品住宅成交情况	8
图 21：武汉市新建商品房成交均价	9
图 22：深圳市新建商品房成交均价	9
图 23：天津市新建商品住宅成交均价	9
图 24：重庆市新建商品房成交均价	9
图 25：杭州市新建商品房成交均价（不含经适房）	9
图 26：福州市新建商品住宅成交均价（数据截止 5 月 23 日）	9
图 27：厦门市新建商品住宅成交均价（本周末未更新）	10
图 28：苏州市新建商品住宅成交均价	10
图 29：深圳市存量商品房成交均价	10
图 30：天津市存量商品住宅成交均价	10
图 31：长沙市存量商品住宅成交均价（数据截止 6 月 5 日）	10
图 32：杭州市存量商品住宅成交均价	10
图 33：北京市新建商品住宅存量情况（含保障房）	11
图 34：上海市新建商品住宅存量情况	11

图 35：深圳市新建商品房存量情况	11
图 36：南京市新建商品住宅存量情况.....	11
图 37：广州市新建商品住宅存量情况.....	11
图 38：杭州市新建商品房存量情况	11
图 39：苏州市新建商品住宅存量情况.....	12
图 40：重庆新建商品房存量情况.....	12
表 1：主要城市本周（2010.11.07~11.13）成交量情况.....	4
表 2：重点城市可售房源情况	5

表 1：主要城市本周（2010.11.07~11.13）成交量情况

城市	套数（套）			面积（平方米）			均价（元/平米）			类型
	11/07-11/13	10/31-11/06	环比上周	11/07-11/13	10/31-11/06	环比上周	11/07-11/13	10/31-11/06	环比上周	
新房										
北京	3013	3078	-2%	297145	304590	-2%				商品住宅
上海	3010	3331	-10%	316979	349563	-9%	15440	14866	4%	商品住宅
深圳	567	712	-20%	56608	65990	-14%	18759	20424	-8%	商品房
天津	2255	2232	1%	243055	243426	0%	9846	9936	-1%	商品住宅
重庆	4090	3962	3%	375184	355708	5%	6686	6528	2%	商品房
广州	1174	1411	-17%	132966	161145	-17%				商品住宅
武汉	3212	3506	-8%	406701	361760	12%	6687	6704	0%	商品房
杭州	1313	846	55%	148572	138583	7%	19306	16982	14%	商品房
成都	3147	4404	-29%	306378	423014	-28%				商品住宅
南京	1034	1145	-10%	107621	125779	-14%				商品住宅
福州	337	238	42%	38613	31763	22%				商品住宅
东莞	943	1031	-9%	103329	119760	-14%				商品住宅
济南	516	490	5%							商品住宅
厦门										商品住宅
苏州	1045	1454	-28%	128315	166572	-23%	8437	9862	-14%	商品住宅
总计	25656	27840	-8%	2661465	2847653	-7%				
二手房										
北京	3431	3583	-4%	320216	338217	-5%				商品住宅
深圳	1758	1913	-8%	164258	167725	-2%	6006	6198	-3%	商品房
天津	1560	1505	4%	127226	122859	4%	7079	6962	2%	商品住宅
成都	1088	1205	-10%							商品住宅
杭州	399	379	5%	29185	27186	7%	21007	21075	0%	商品住宅
总计	8236	8585	-4%	640885	655986	-2%				

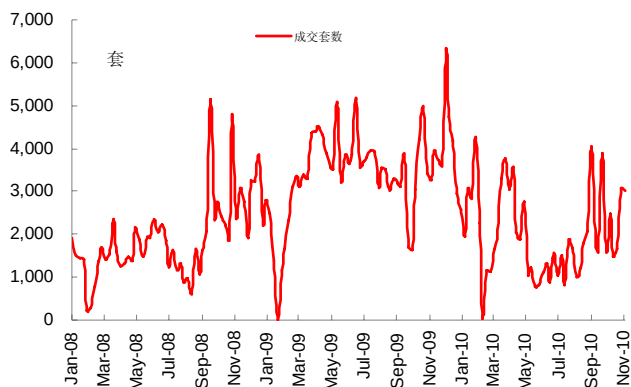
数据来源：各城市房管局，东方证券研究所；

注：杭州数据不含保障房

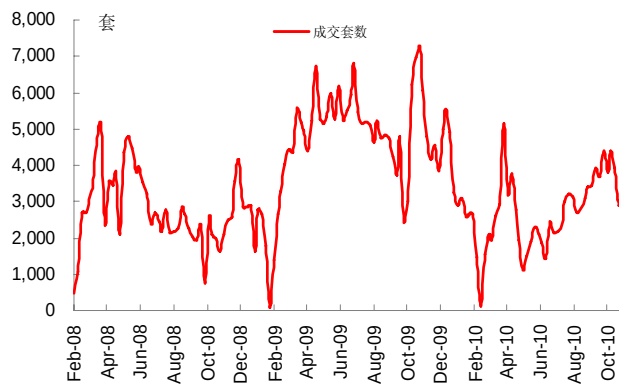
表 2：重点城市可售房源情况

城市	可售套数（套）			可售套数去化周期（周）			类型
	11/07-11/13	10/31-11/06	环比上周	11/07-11/13	10/31-11/06	环比上周	
北京	98531	100653	-2.1%	44	43	2%	商品住宅
深圳	24110	25276	-4.6%	26	21	24%	商品房
上海	44439	43545	2.1%	13	12	8%	商品住宅
广州	36614	37300	-1.8%	12	11	9%	商品住宅
南京	31204	31196	0.0%	22	20	10%	商品住宅
重庆	86906	85576	1.6%	14	12	17%	商品住宅
杭州	26998	27795	-2.9%	20	20	0%	商品住宅
苏州	20521	20604	-0.4%	10	10	0%	商品住宅
平均			-1.0%			9%	

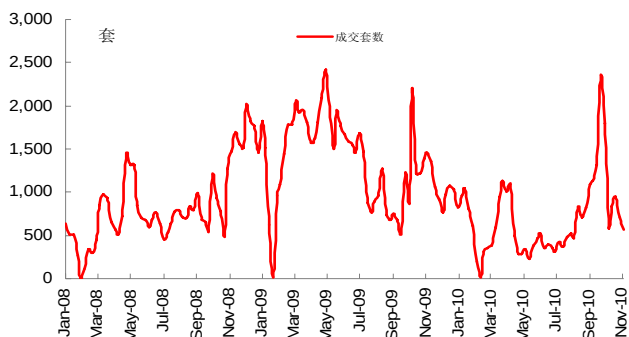
数据来源：各城市房管局，东方证券研究所

图 1：北京市新建商品住宅成交情况（含保障房）


数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 2：上海市新建商品住宅成交情况


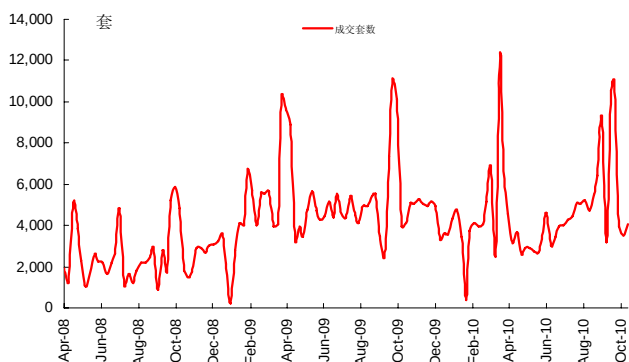
数据来源：上海市房管局，东方证券研究所

图 3：深圳市新建商品房成交情况


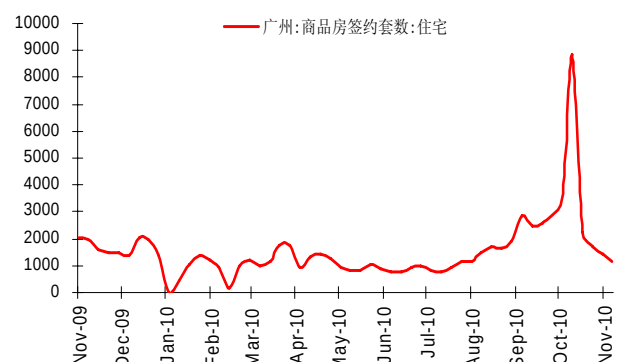
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 4：天津市新建商品住宅成交情况

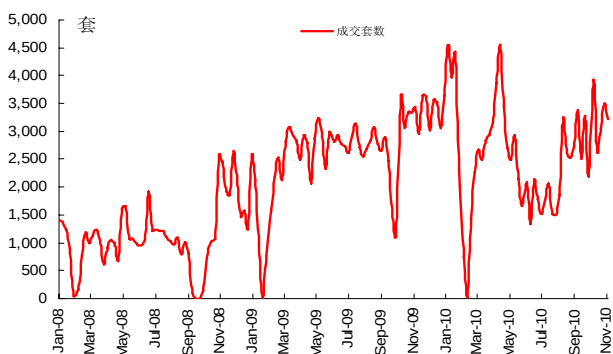

数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 5：重庆市新建商品房成交情况


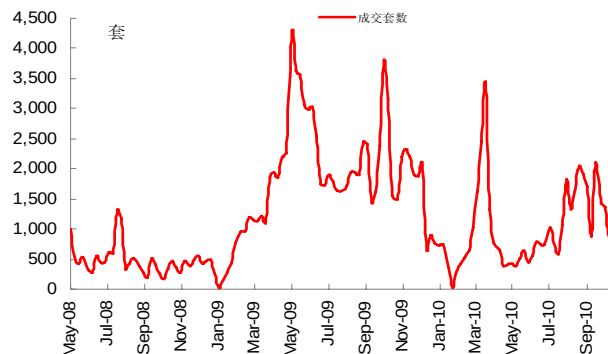
数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所

图 6：广州市新建商品住宅成交情况


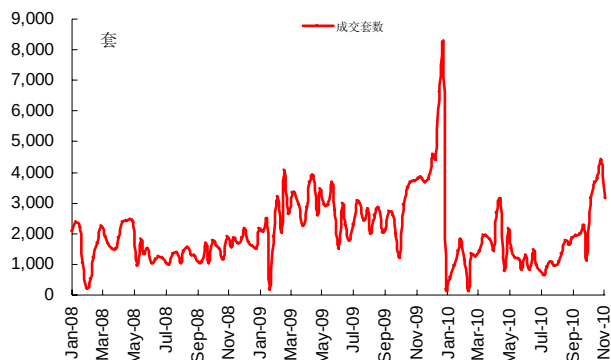
数据来源：广州市房管局，东方证券研究所

图 7：武汉市新建商品房成交情况


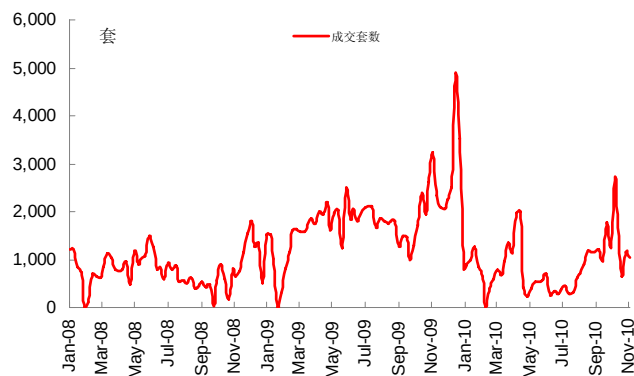
数据来源：武汉市房管局，东方证券研究所

图 8：杭州市新建商品房成交情况（不含经适房）


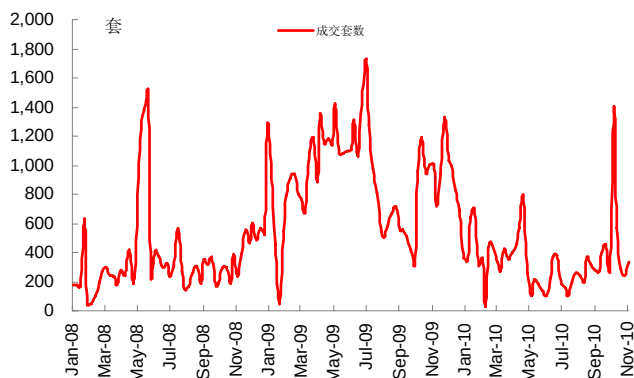
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 9：成都市新建商品住宅成交情况


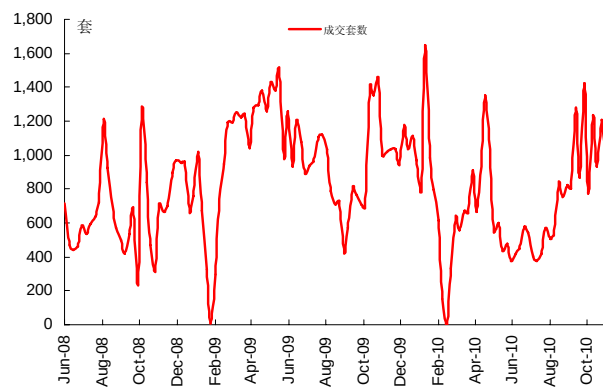
数据来源：成都市房管局，东方证券研究所

图 10：南京市新建商品住宅成交情况


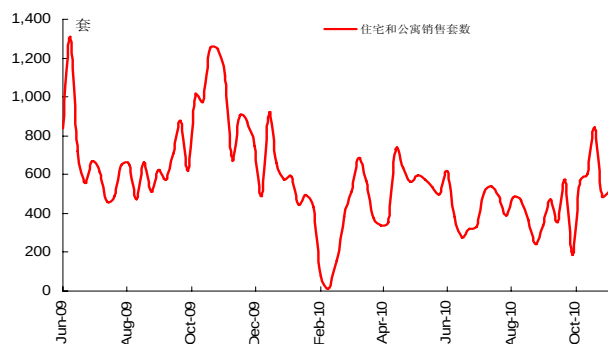
数据来源：南京市房管局，东方证券研究所

图 11：福州市新建商品住宅成交情况


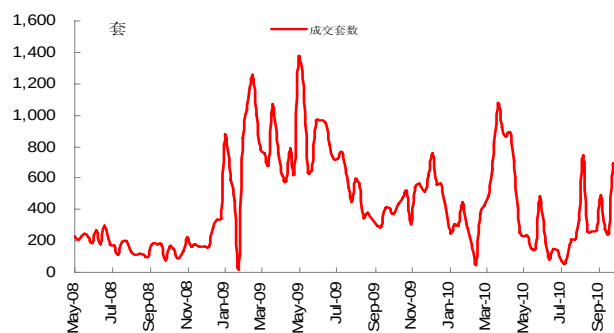
数据来源：福州市房管局，东方证券研究所

图 12：东莞市新建商品住宅成交情况


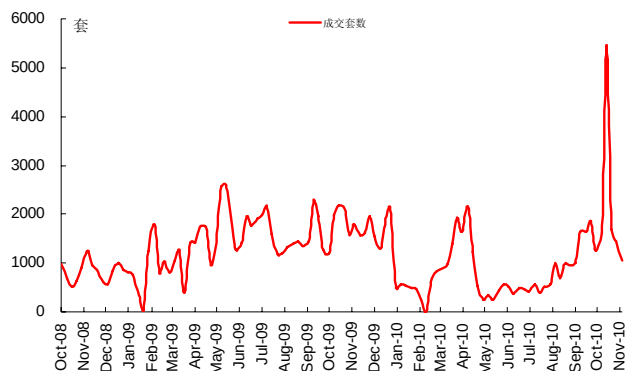
数据来源：东莞市房管局，东方证券研究所

图 13：济南市新建商品住宅成交情况


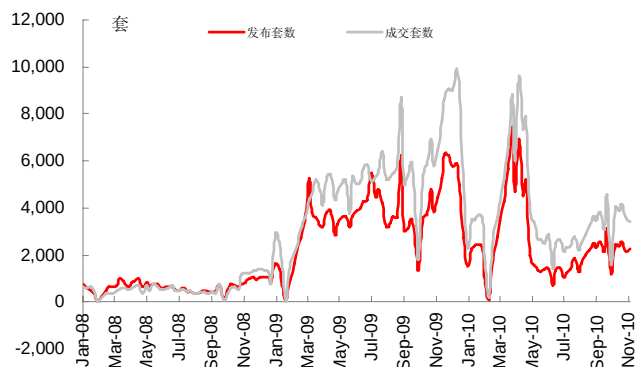
数据来源：济南市房管局，东方证券研究所

图 14：厦门市新建商品住宅成交情况（本周数据未更新）


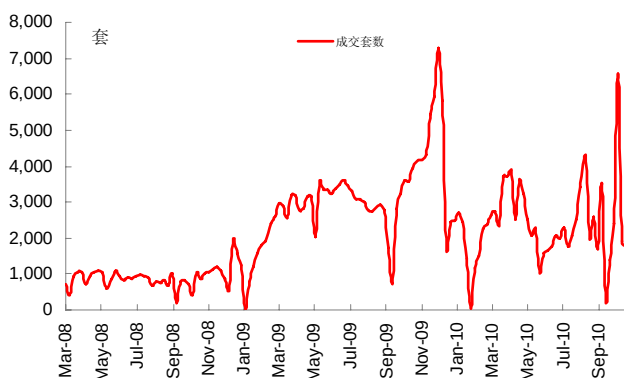
数据来源：厦门市房管局，东方证券研究所

图 15：苏州市新建商品住宅成交情况


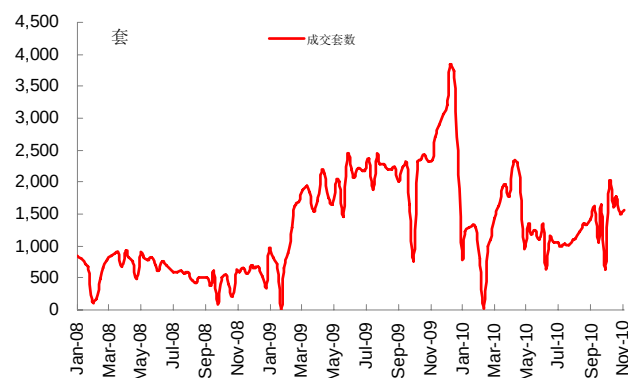
数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

图 16：北京市存量商品住宅成交情况


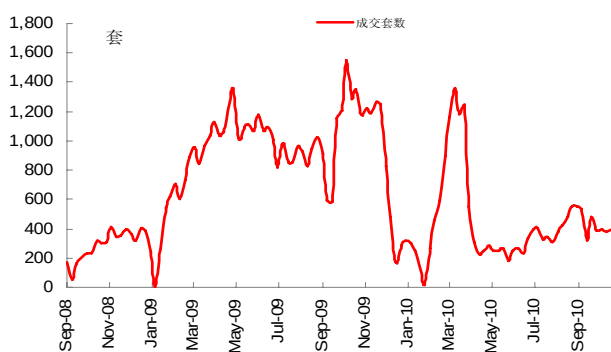
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 17：深圳市存量商品房成交情况


数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 18：天津市存量商品住宅成交情况


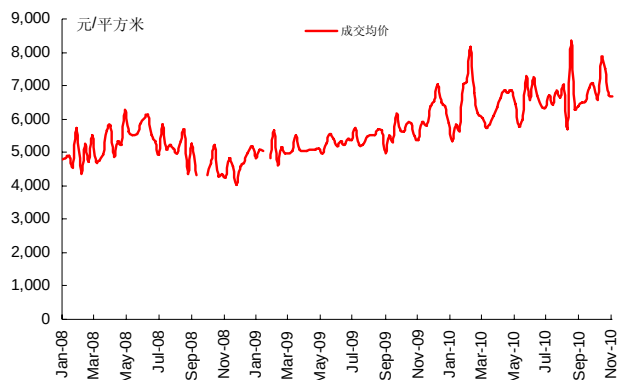
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 19：杭州市存量商品住宅成交情况


数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 20：成都市存量商品住宅成交情况

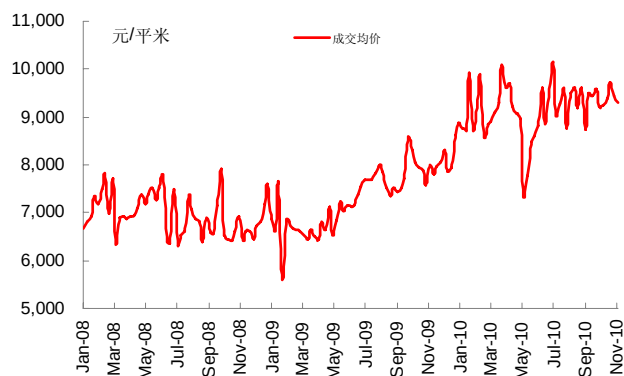

数据来源：成都市房管局，东方证券研究所

图 21：武汉市新建商品房成交均价


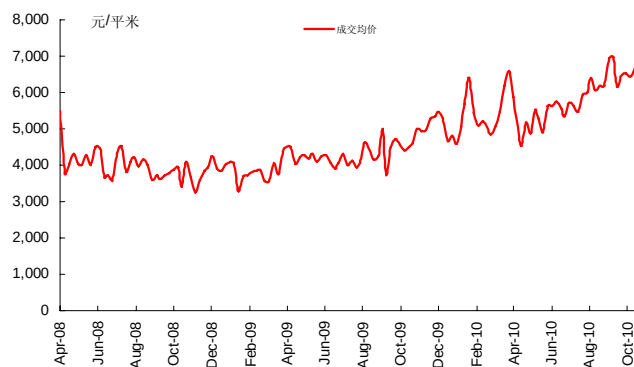
数据来源：武汉市房管局，东方证券研究所

图 22：深圳市新建商品房成交均价

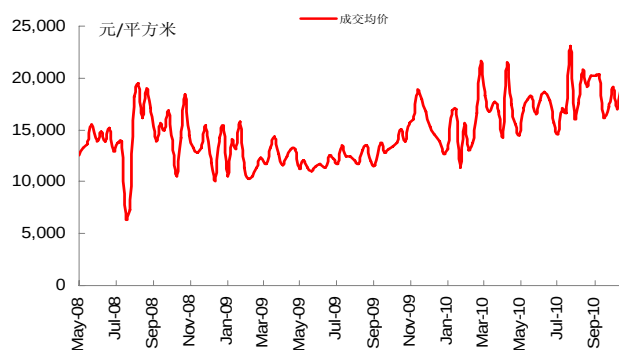

数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 23：天津市新建商品住宅成交均价


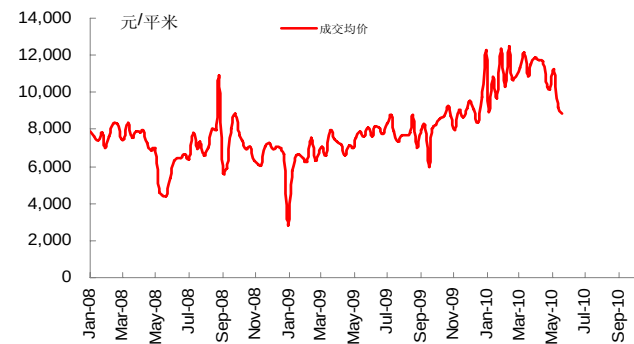
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 24：重庆市新建商品房成交均价


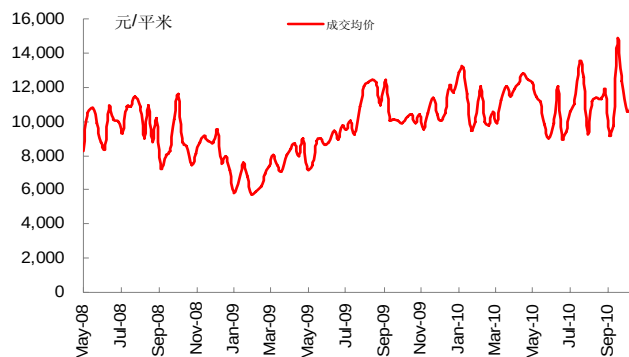
数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所

图 25：杭州市新建商品房成交均价（不含经适房）


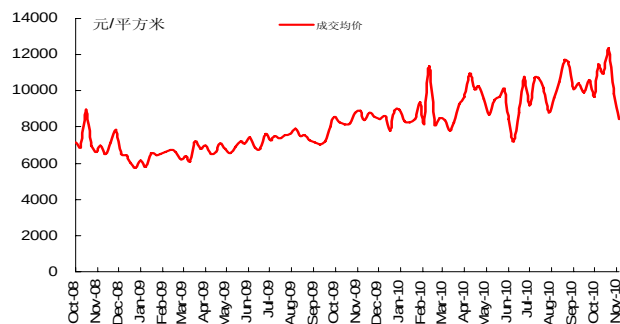
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 26：福州市新建商品住宅成交均价（数据截止 5 月 23 日）


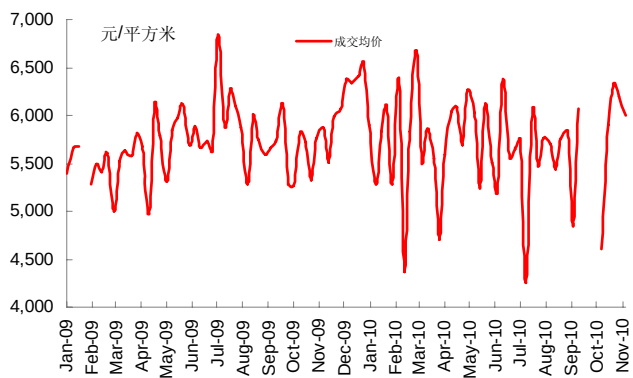
数据来源：福州市房管局，东方证券研究所

图 27：厦门市新建商品住宅成交均价（本周末更新）


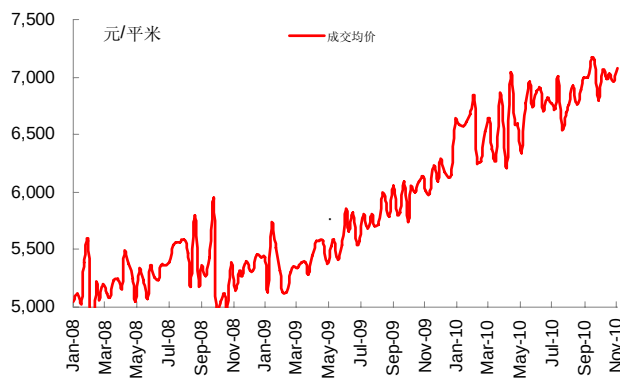
数据来源：厦门市房管局，东方证券研究所

图 28：苏州市新建商品住宅成交均价


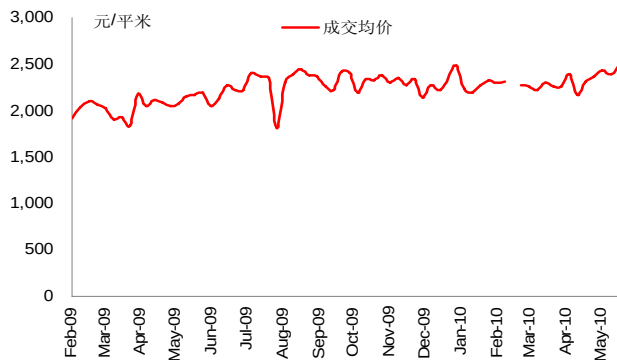
数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

图 29：深圳市存量商品房成交均价


数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 30：天津市存量商品住宅成交均价


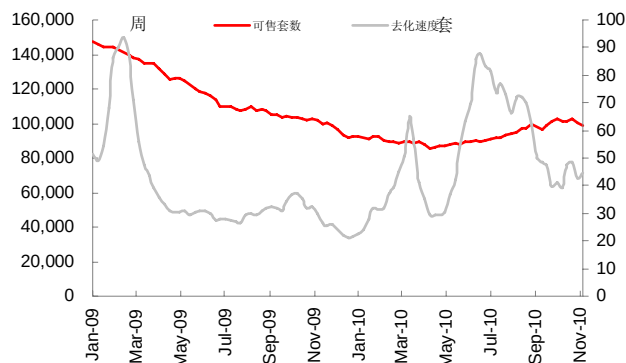
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 31：长沙市存量商品住宅成交均价（数据截止 6 月 5 日）


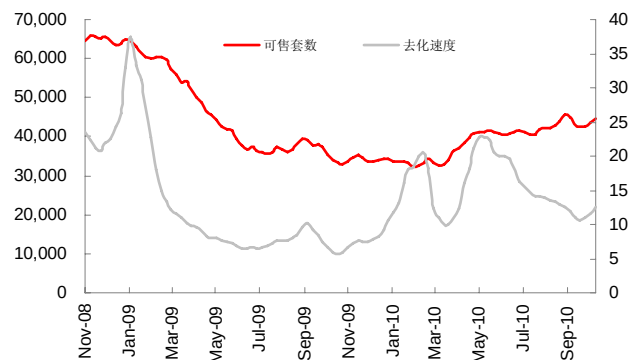
数据来源：长沙市房管局，东方证券研究所

图 32：杭州市存量商品住宅成交均价

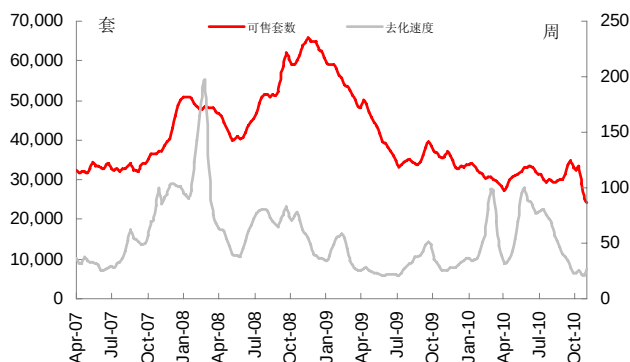

数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 33：北京市新建商品住宅存量情况（含保障房）


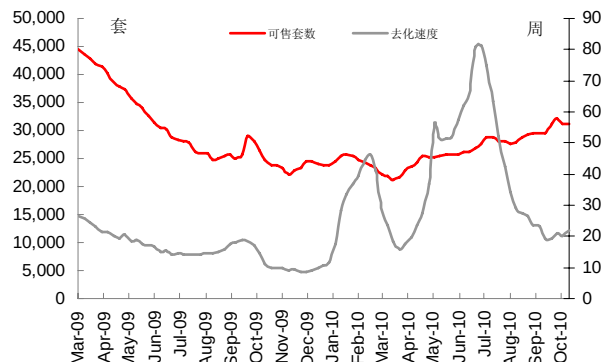
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 34：上海市新建商品住宅存量情况


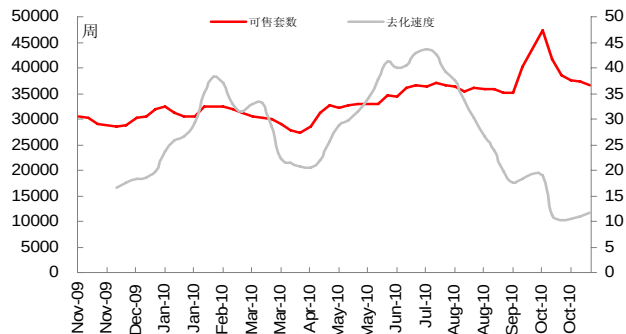
数据来源：上海市房管局，东方证券研究所

图 35：深圳市新建商品房存量情况


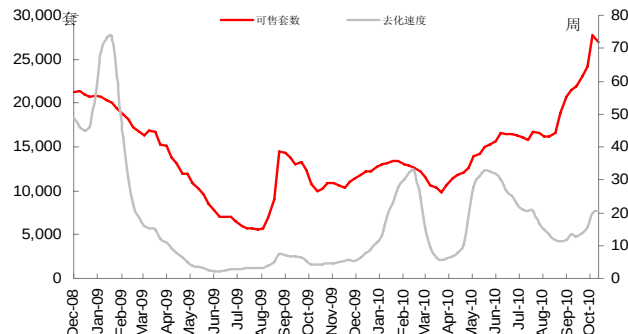
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 36：南京市新建商品住宅存量情况


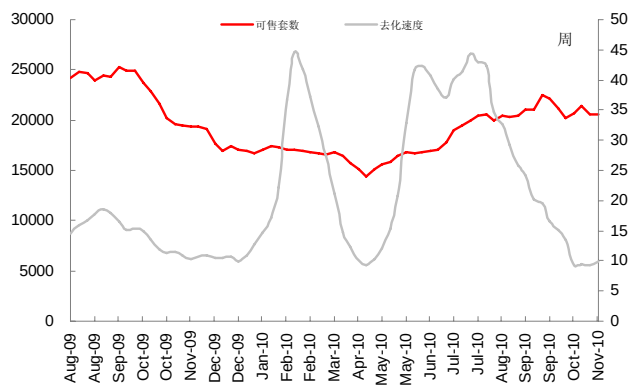
数据来源：南京市房管局，东方证券研究所

图 37：广州市新建商品住宅存量情况


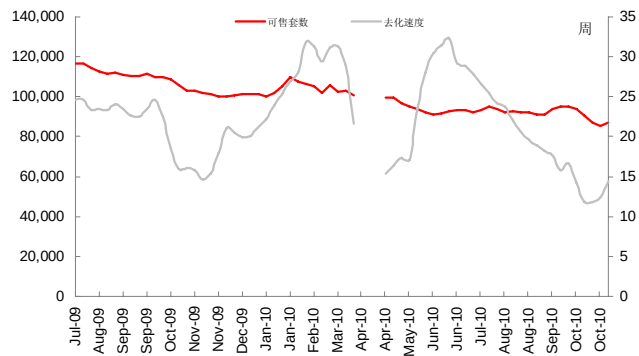
数据来源：广州市房管局，东方证券研究所

图 38：杭州市新建商品房存量情况


数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 39：苏州市新建商品住宅存量情况


数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

图 40：重庆新建商品房存量情况


数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5%~15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

免责声明

本报告由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本研究报告仅供本公司的客户使用。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。

本研究报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的报告之外，绝大多数研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。

那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司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，投资者需自行承担风险。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为东方证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

联系人：王骏飞

电话：021-63325888*1131

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

Email：wangjunfei@orientsec.com.cn