

[2010.11.22]

## 存款准备金率再次上调，成交处于震荡

——房地产行业周报（11月第4周）

行业评级

房地产开发

买入

|            |                 |                    |                 |
|------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| ✍          | 陈慧              | 易华强                | 崔喜君             |
| ☎          | 86-22-2845 1135 | 86-10-6878 4256    | 86-22-2845 1945 |
| SAC 执业证书编号 | S1150207120104  |                    |                 |
| ✉          | chenhui@bhq.com | yihuaqiang@163.com | cuixj@bhq.com   |

### 投资要点:

#### ● 存款准备金率再次上调，影响将在中期体现

11月19日，中国人民银行发布通知，从2010年11月29日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。从短期来看，存款准备金率的上调对房地产行业实质影响较小，重在引导市场预期，此外，此次上调在意料之中，市场已提前反应，因而总体影响幅度有限。就中期而言，存款准备金率的上调将使得房地产开发商资金流动性进一步收缩，影响明年开发商资金链的情况，效果可能将在明年一季度逐步显现。考虑后期紧缩货币政策的出台，房地产市场负面影响不断，预计房地产开发投资增速将有所放缓。

#### ● 多数城市房地产成交量环比上涨，房价依然坚挺

- 相比上周房地产市场成交量的普遍下跌，本周销售情况有所好转。根据中国指数研究院的统计，在其监测的30个城市中，17个城市成交量环比上涨，其中，温州、扬州、南京和昆明4个城市涨幅超过50%。
- 成交价格方面，多数城市依然坚挺。在中国指数研究院监测的30个城市中，昆明价格环比涨幅最大，达到23.11%，而海口和杭州等地价格环比跌幅最大，分别为23.57%和11.98%。其余城市成交价格相对稳定。

房地产行业52个周市场表现



相关报告

## 目 录

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 1. 存款准备金率再次上调，影响将在中期体现 .....      | 4  |
| 2. 北京成交量环比下跌，住宅均价环比下跌 .....       | 4  |
| 3. 上海成交量环比小幅下跌，成交均价环比小幅下跌 .....   | 5  |
| 4. 广州成交量环比下跌，成交价环比下跌 .....        | 6  |
| 5. 深圳成交量环比下跌，均价环比下跌 .....         | 6  |
| 6. 天津成交量环比上涨，成交均价环比小幅下跌 .....     | 7  |
| 7. 杭州成交量环比小幅下降，成交均价环比大 .....      | 7  |
| 8. 青岛成交量环比上涨，成交均价环比微降 .....       | 8  |
| 9. 南京成交量环比下降，成交价格微跌 .....         | 8  |
| 10. 成都成交量环比下跌，成交均价环比微跌 .....      | 9  |
| 11. 重庆成交量上涨，均价环比小涨 .....          | 10 |
| 12. 武汉成交量环比上涨，成交均价环比持平 .....      | 10 |
| 13. 福州成交量环比大幅上涨，成交均价则环比小幅下跌 ..... | 11 |

## 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 ..... | 7  |
| 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: 成都商品房周均成交面积与可售面积状况 ..... | 9  |
| 图 9: 重庆商品房周均成交面积与可售面积状况 ..... | 10 |
| 图 9: 武汉商品房周均成交面积与可售面积状况 ..... | 11 |

## 表 目 录

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 表 1: 本周 (11.15-11.21) 北京住宅市场运行情况 .....   | 4  |
| 表 2: 本周 (11.15-11.21) 上海住宅市场运行情况 .....   | 5  |
| 表 3: 本周 (11.15-11.21) 广州住宅市场运行情况 .....   | 6  |
| 表 4: 本周 (11.15-11.21) 深圳商品房市场运行情况 .....  | 6  |
| 表 5: 本周 (11.15-11.21) 天津住宅市场运行情况 .....   | 7  |
| 表 6: 本周 (11.15-11.21) 杭州商品房市场运行情况 .....  | 8  |
| 表 7: 本周 (11.15-11.21) 青岛住宅市场运行情况 .....   | 8  |
| 表 8: 本周 (11.15-11.21) 南京住宅市场运行情况 .....   | 8  |
| 表 9: 本周 (11.15-11.21) 成都住宅市场运行情况 .....   | 9  |
| 表 10: 本周 (11.15-11.21) 重庆商品房市场运行情况 ..... | 10 |
| 表 11: 本周 (11.15-11.21) 武汉商品房市场运行情况 ..... | 10 |
| 表 12: 本周 (11.15-11.21) 福州住宅市场运行情况 .....  | 11 |

## 1. 存款准备金率再次上调，影响将在中期体现

11月19日，中国人民银行发布通知，从2010年11月29日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

从短期来看，存款准备金率的上调对房地产行业实质影响较小，重在引导市场预期，此外，此次上调在意料之中，市场已提前反应，因而总体影响幅度有限。就中期而言，存款准备金率的上调将使得房地产开发商资金流动性进一步收缩，影响明年开发商资金链的情况，效果可能将在明年一季度逐步显现。考虑后期紧缩货币政策的出台，房地产市场负面影响不断，预计房地产开发投资增速将有所放缓。

相比上周房地产市场成交量的普遍下跌，本周销售情况有所好转。根据中国指数研究院的统计，在其监测的30个城市中，17个城市成交量环比上涨，其中，温州、扬州、南京和昆明4个城市涨幅超过50%。10个重点城市中，南京涨幅最大，达61.36%，其次为深圳，涨幅达40.61%。本周成交量下跌的城市中，徐州跌幅最大，达49.22%。重点城市中，仅北京、天津和成都成交量下跌，北京位居跌幅榜首，跌幅达25.47%。

成交价格方面，多数城市依然坚挺。在中国指数研究院监测的30个城市中，昆明价格环比涨幅最大，达到23.11%，而海口和行口等地价格环比跌幅最大，分别为23.57%和11.98%。其余城市成交价格相对稳定。

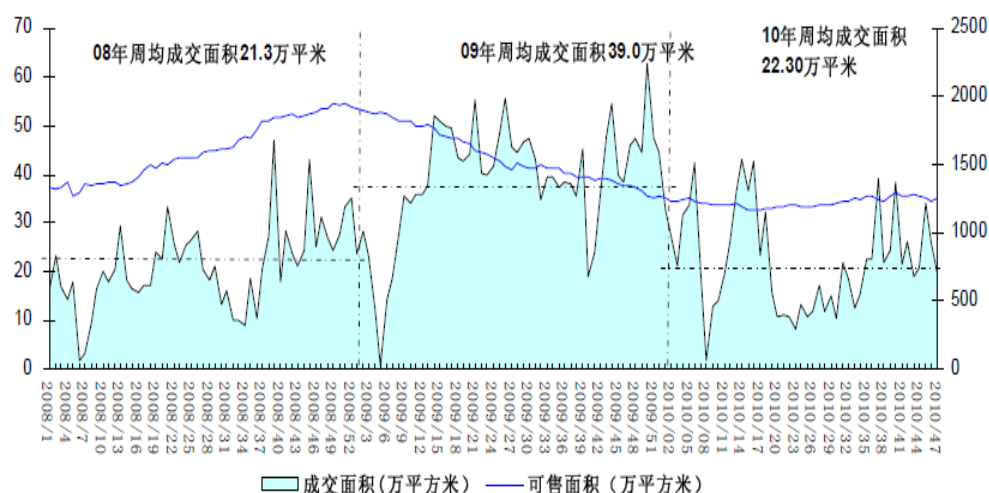
## 2. 北京成交量环比下跌，住宅均价环比下跌

表 1: 本周（11.15-11.21）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  |
|------------------|-------|-------|-------|
| 成交套数             | 1625  | 2575  | -0.37 |
| 成交面积             | 19.54 | 26.22 | -0.25 |
| 成交均价             | 20122 | 19472 | 0.03  |

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

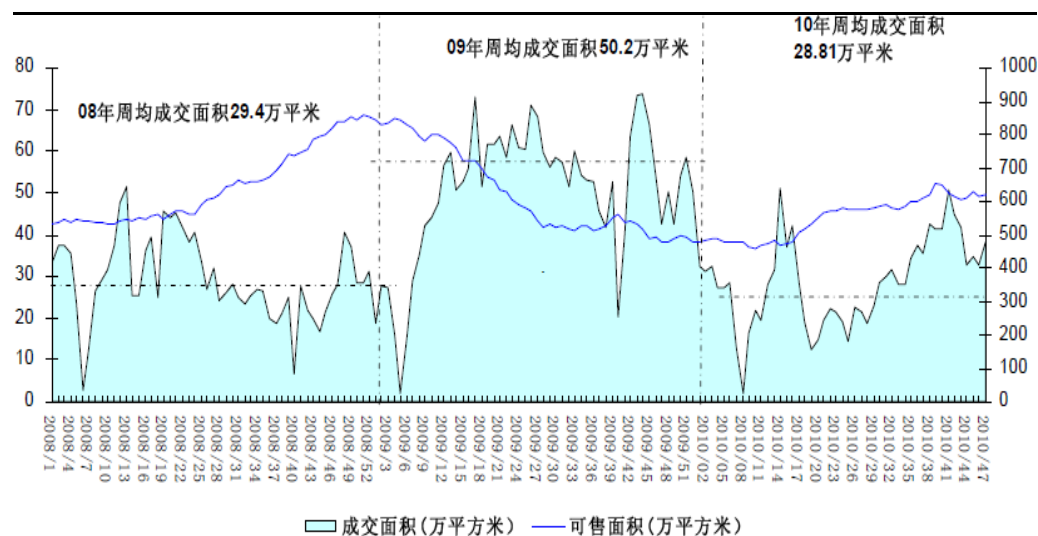
### 3. 上海成交量环比小幅下跌，成交均价环比小幅下跌

表 2: 本周（11.15-11.21）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 |
|------------------|-------|-------|------|
| 成交套数             | 3712  | 3230  | 0.15 |
| 成交面积             | 38.22 | 32.94 | 0.16 |
| 成交均价             | 15712 | 14018 | 0.12 |

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

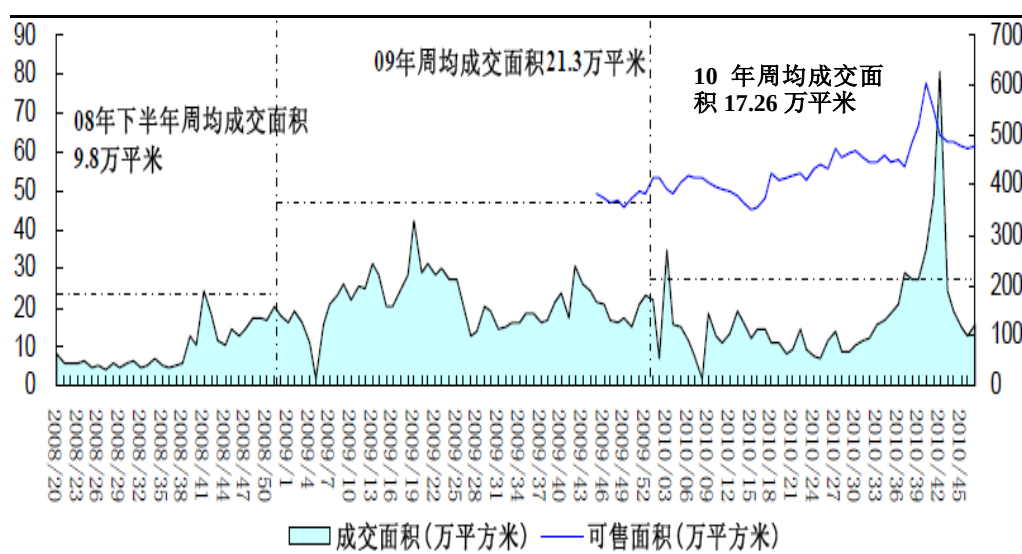
#### 4. 广州成交量环比下跌，成交价环比下跌

表 3：本周（11.15-11.21）广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 |
|------------------|-------|-------|------|
| 成交套数             | 1338  | 1144  | 0.17 |
| 成交面积             | 15.44 | 12.84 | 0.2  |
| 成交均价             | 11739 | 11291 | 0.04 |

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

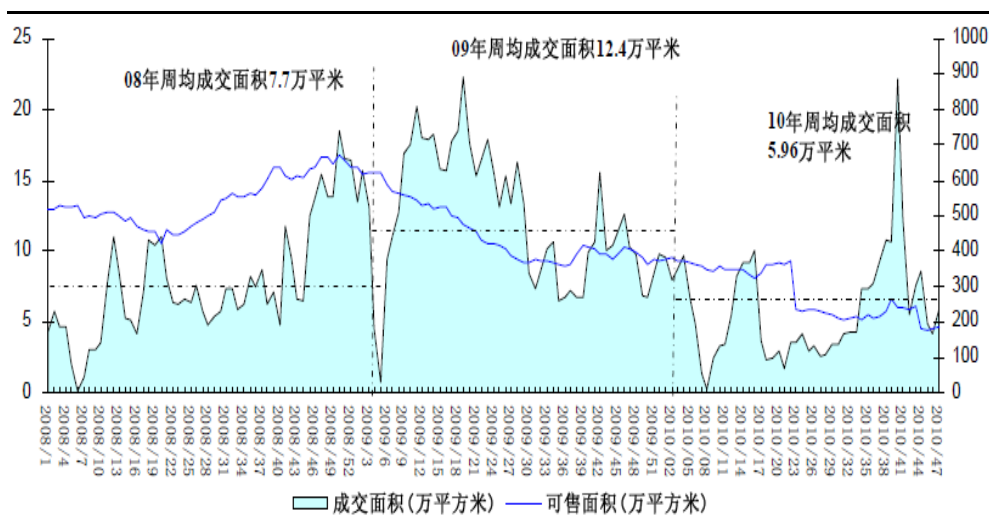
#### 5. 深圳成交量环比下跌，均价环比下跌

表 4：本周（11.15-11.21）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  |
|------------------|-------|-------|-------|
| 成交套数             | 609   | 453   | 0.34  |
| 成交面积             | 5.89  | 4.19  | 0.41  |
| 成交均价             | 16534 | 18033 | -0.08 |

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

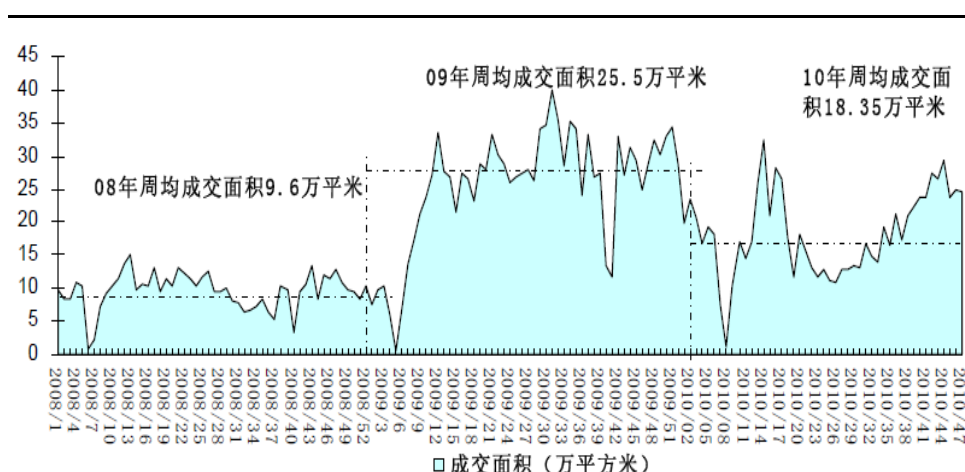
## 6. 天津成交量环比上涨, 成交均价环比小幅下跌

表 5: 本周 (11.15-11.21) 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  |
|---------------------|-------|-------|-------|
| 成交套数                | 2155  | 2318  | -0.07 |
| 成交面积                | 24.62 | 24.87 | -0.01 |
| 成交均价                | 9384  | 9213  | 0.02  |

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

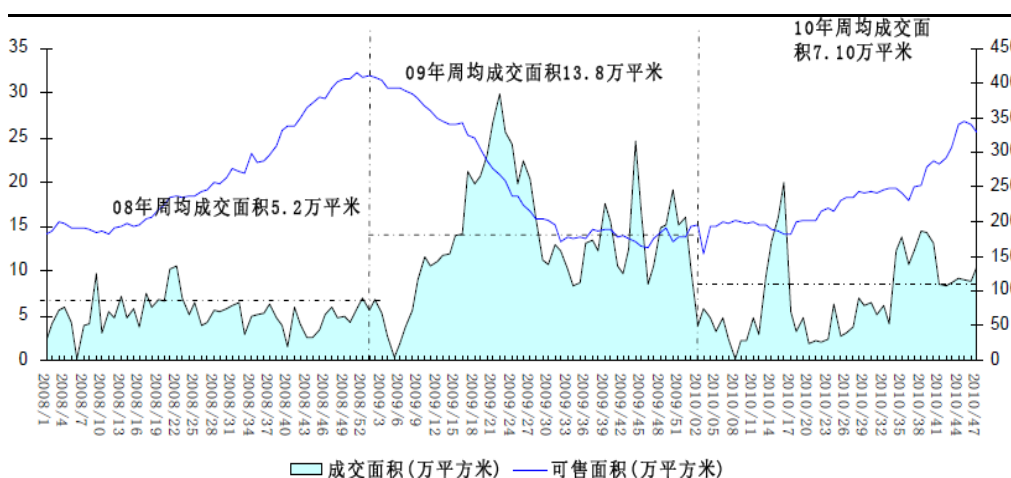
## 7. 杭州成交量环比小幅下降, 成交均价环比大

表 6: 本周 (11.15-11.21) 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  |
|---------------------|-------|-------|-------|
| 成交套数                | 1008  | 757   | 0.33  |
| 成交面积                | 10.48 | 8.94  | 0.17  |
| 成交均价                | 21463 | 24385 | -0.12 |

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. 青岛成交量环比上涨, 成交均价环比微降

表 7: 本周 (11.15-11.21) 青岛住宅市场运行情况

| (套, 万平方米, 元/平方米, %) | 绝对值   | 上周数据  | 环比增长   |
|---------------------|-------|-------|--------|
| 成交套数                | 2260  | 3006  | -0.25  |
| 成交面积                | 22.84 | 31.37 | -0.27  |
| 成交均价                | 8897  | 8915  | -0.002 |

资料来源: Wind 渤海证券研究所

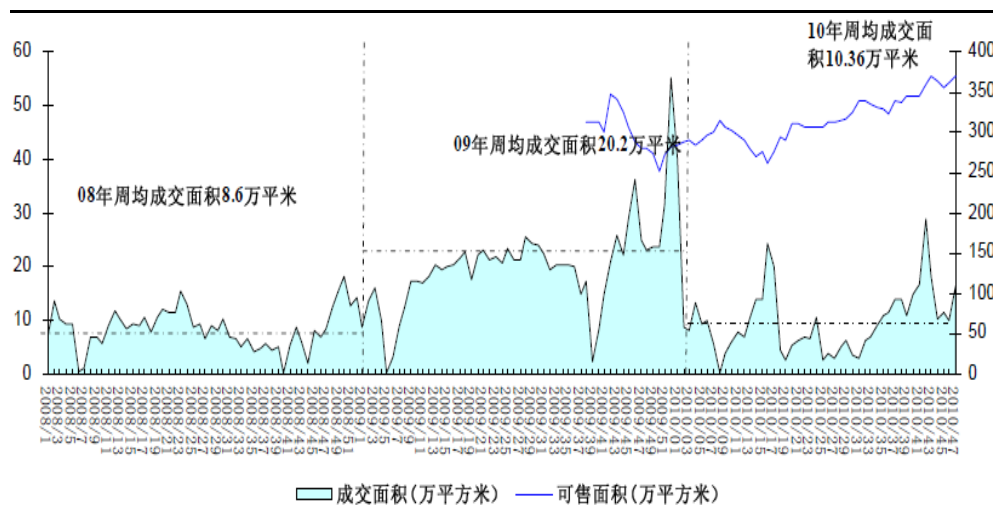
## 9. 南京成交量环比下降, 成交价格微跌

表 8: 本周 (11.15-11.21) 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   |
|---------------------|-------|-------|--------|
| 成交套数                | 1498  | 970   | 0.54   |
| 成交面积                | 16.43 | 10.19 | 0.61   |
| 成交均价                | 14570 | 14589 | -0.001 |

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

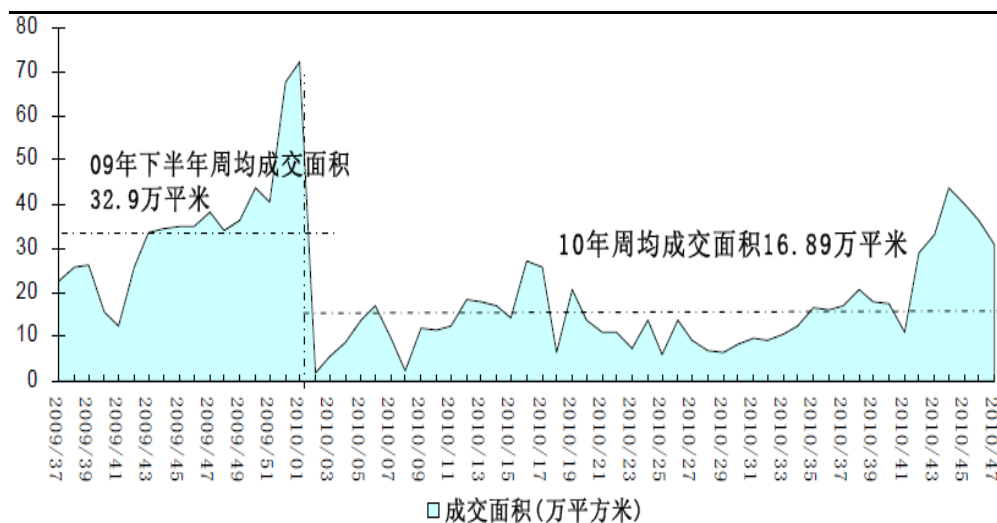
## 10. 成都成交量环比下跌，成交均价环比微跌

表 9：本周（11.15-11.21）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  |
|------------------|-------|-------|-------|
| 成交套数             | 3284  | 3702  | -0.11 |
| 成交面积             | 30.95 | 36.35 | -0.15 |
| 成交均价             | 7073  | 7009  | 0.009 |

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图 8：成都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

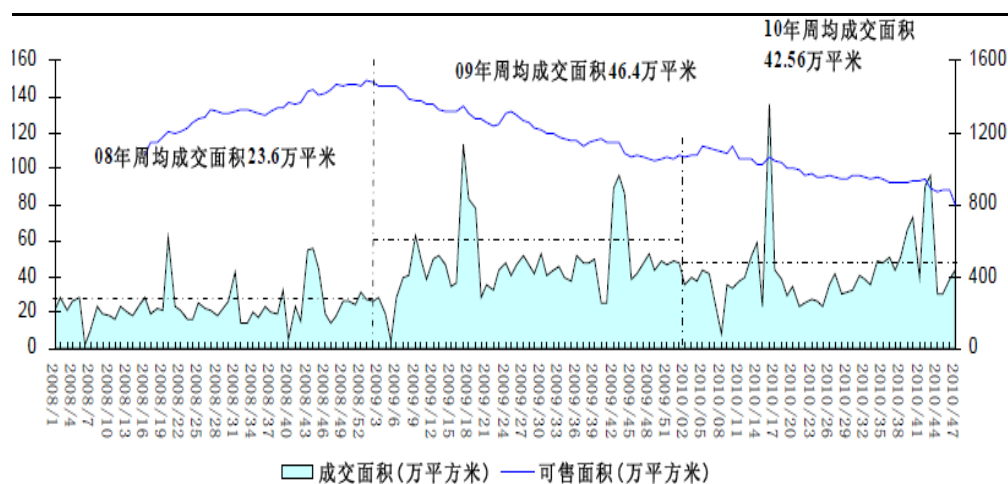
## 11. 重庆成交量上涨，均价环比小涨

表 10: 本周（11.15-11.21）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   |
|------------------|-------|-------|--------|
| 成交套数             | 4945  | 4131  | 0.2    |
| 成交面积             | 43.61 | 38.42 | 0.13   |
| 成交均价             | 6718  | 6733  | -0.002 |

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图 9: 重庆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

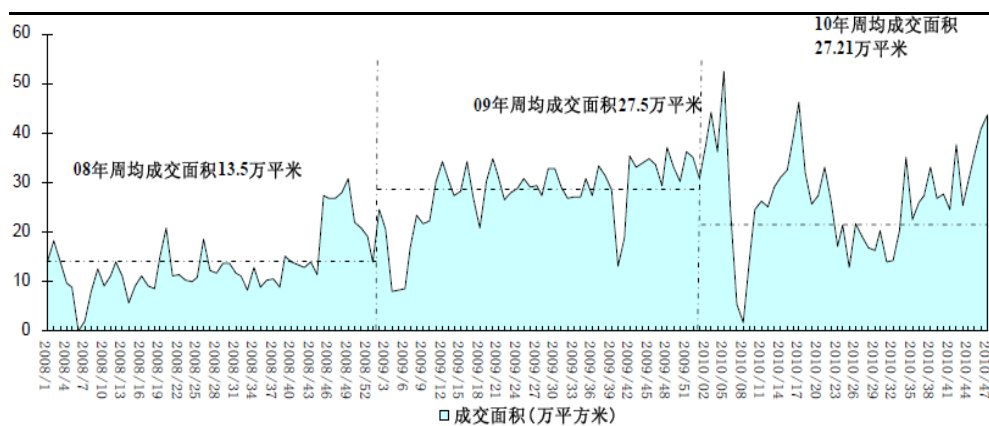
## 12. 武汉成交量环比上涨，成交均价环比持平

表 11: 本周（11.15-11.21）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 |
|------------------|-------|-------|------|
| 成交套数             | 4182  | 3217  | 0.3  |
| 成交面积             | 43.68 | 40.79 | 0.07 |
| 成交均价             | 7882  | 6702  | 0.17 |

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图 10: 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. 福州成交量环比大幅上涨，成交均价则环比小幅下跌

表 12: 本周（11.15-11.21）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   |
|------------------|-------|-------|--------|
| 成交套数             | 287   | 397   | -0.28  |
| 成交面积             | 3.54  | 4.41  | -0.2   |
| 成交均价             | 13859 | 13889 | -0.002 |

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@bhq.com        |              | xiexd@bhq.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](http://www.ewww.com.cn)