

2011-01-05

证券研究报告
行业研究 / 行业动态

房地产

中性/维持评级

分析师

鱼晋华

SAC 执业证书编号:S1000510120035

(0755)8249 2232

yujinhua@mail.htlhsc.com.cn

联系人

周雅婷

(0755)8212 5148

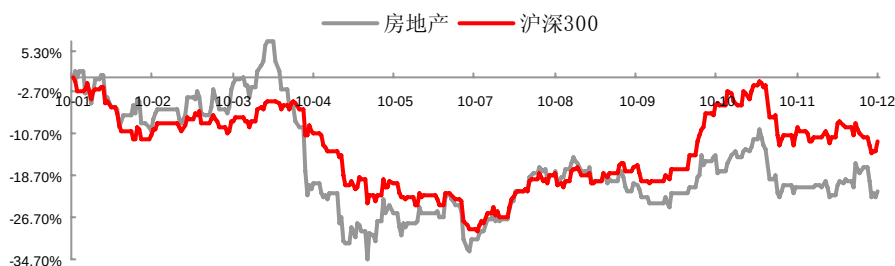
zhouyt@mail.htlhsc.com.cn

市场将供大于求

--深圳楼市 2011 年供求调研报告

- 我们近期对深圳市 2010 年的整体销售情况和 2011 年的市场供求情况做了调研。
- 深圳市 2010 年全年成交 329 万平米，是 06 年以来的历史新低。10 年深圳市全年供应 381 万平米，也是 06 年以来的供应低点，但从全年的供求水平上看，2010 年全年仍属于供给大于需求，历史上除了 2009 年出现了需求大于供给外，其余年份深圳市场均呈现供给大于需求的局面。分区域上看，关外宝安龙岗两地仍是成交的主体，两区合计占全市成交总量的 68%。除福田区域供小于求外，其余各区域均呈现供过于求的局面。
- 深圳市 2010 年全年项目成交面积前十强中上市公司占据 7 席，上市公司的楼盘在 2010 年的调控市场中表现优异，一方面与公司较灵敏的市场嗅觉有关，另一方面项目整体较大的体量也保证了成交。开发商方面万科仍占据深圳市场的第一位，7 个项目全年成交 43 万平米。开发商成交前十强中上市公司也占据了 8 席，再次体现出上市公司在深圳市场举足轻重的地位。
- 根据对深圳市 2011 年各区域新增项目的不完全统计，2011 年深圳将有近 723 万平米的新增供应，其中大部分仍将集中在宝安和龙岗两地供应，两区合计占全市供应的 69%，由于深圳市 2011 年新增供应量较大，加上 2010 年的存量约 50 万平米，2011 年深圳市整体供应将在 773 万平米左右，这一供应量将是 2010 年全年供应的 1 倍多，将逼近 2008 年的供应高峰，由于深圳已经实行了最为严厉的限购政策，在明年巨大的供应量面前预计整体市场呈现供过于求的局面将是大概率事件。
- 整体来看，由于深圳市明年的供应以单小盘和关外的普通高层住宅为主，关内罗湖、福田及南山区域的高档豪宅供应仍然稀缺，因此市场的结构性分化仍将延续，关外中小型住宅的供给压力较大，价格的灵活度将上升，但由于客户主要为首次置业者，受限购政策和银行贷款管制较小，因此整体成交预计将更为活跃，而关内的高档住宅一方面受制供应的稀少，另一方面由于客户受限购限贷政策影响较大，整体成交将可能呈现量价双滞的局面

最近 52 周行业表现



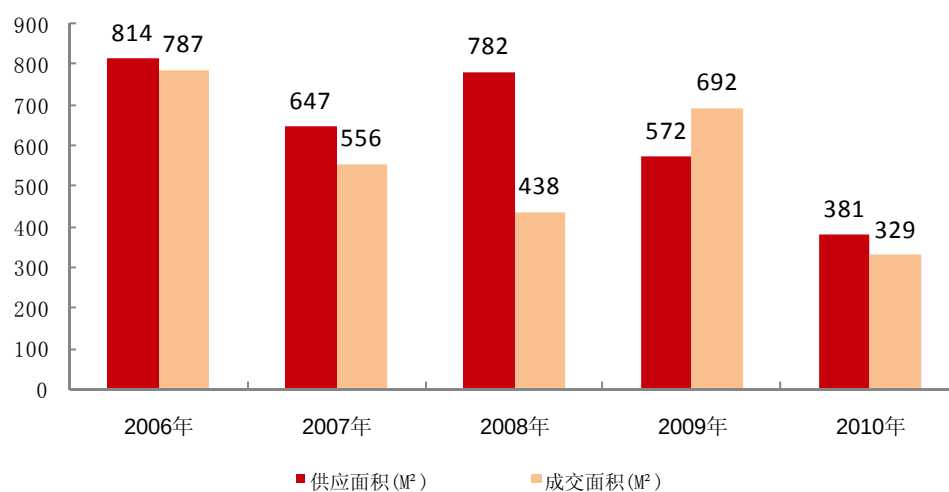
谨请参阅尾页重要申明及华泰联合证券股票和行业评级标准

深圳市 2010 年成交创历史最低

供应逐年下降，关外仍是成交主力

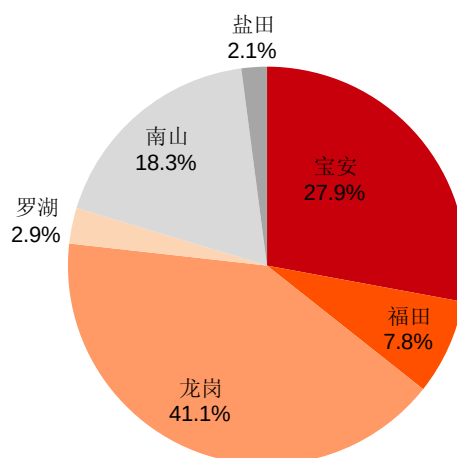
深圳市 2010 年全年成交 329 万平米，是 06 年以来的历史新低。2010 年深圳市全年供应 381 万平米，也是 06 年以来的供应低点，但从全年的供求水平上看，2010 年全年仍属于供给大于需求，历史上出了 2009 年出现了需求大于供给外，其余年份深圳市场均呈现供给大于需求的局面。分区域上看，关外宝安龙岗两地仍是成交的主体，两区合计占全市成交总量的 68%。除福田区域供小于求外，其余各区域均呈现供过于求的局面。

图 1： 2010 年深圳成交量创历史新低



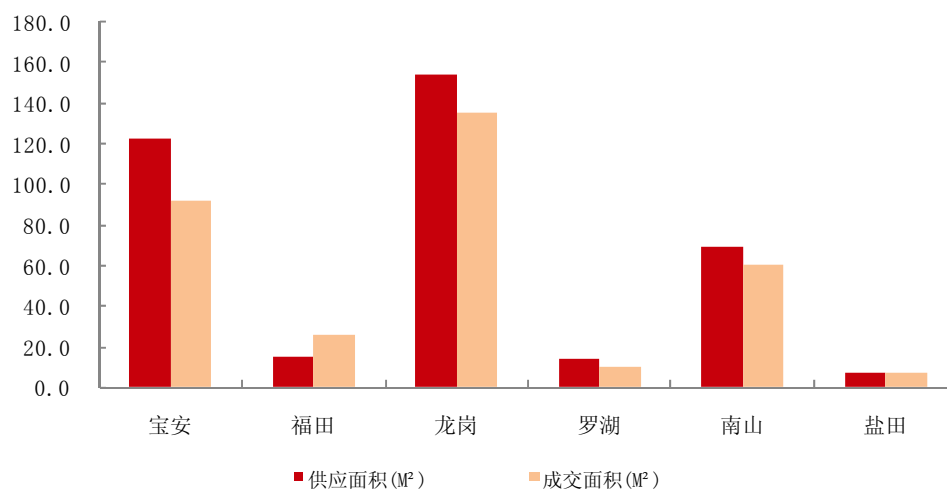
资料来源：深圳市房管局，华泰联合证券研究所

图 2： 宝安、龙岗仍是成交主力



资料来源：深圳市房管局，华泰联合证券研究所

图 3: 2010 年深圳分区域成交情况



资料来源: 深圳市房管局, 华泰联合证券研究所

上市公司占据深圳市场重要地位

深圳市 2010 年全年项目成交面积前十名中上市公司占据 7 席, 而销售金额的冠军宝能太古城项目开发商宝能地产则在今年两次举牌深振业, 成为深振业第二大股东。深圳市场历来属于市场变化的先觉者, 我们认为与深圳市场上上市公司项目掌握较大话语权和充分的市场竞争有关, 而上市公司的楼盘在 2010 年的调控市场中表现优异, 一方面与公司较灵敏的市场嗅觉有关, 另一方面项目整体较大的体量也保证了成交。开发商方面万科仍占据深圳市场的第一位, 7 个项目全年成交 43 万平方米。开发商成交前十名中上市公司也占据了 8 席, 再次体现出上市公司在深圳市场举足轻重的地位。

表格 1: 深圳市 2010 年项目成交前十名

项目名称	区域	成交面积(M²)	成交套数(套)	成交均价(元/M²)	成交金额(亿元)
莱蒙水榭春天	宝安区	135,396	1,263	19,267	26.1
万科千林山居	龙岗区	103,699	1,200	13,875	14.4
振业城	龙岗区	103,181	395	14,477	14.9
阳光天健城	龙岗区	99,916	714	12,708	12.7
佳兆业上品雅园	龙岗区	95,986	1,165	14,267	13.7
万科金色半山	龙岗区	88,910	1,281	18,513	16.5
宝能太古城花园	南山区	80,571	699	34,080	27.5
招商澜园	宝安区	75,405	626	11,844	8.9
玉湖湾	宝安区	74,479	850	14,116	10.5
金地上塘道花园	宝安区	73,844	1,031	18,060	13.3

资料来源: 深圳市房管局, 华泰联合研究所

表格 2：深圳市 2010 年开发商成交前十强

开发商	成交面积（万平米）	成交套数	旗下项目
万科地产	43	5460	万科清林径、万科金色半山、东方沁园、万科金域华府、第五园、万科红、东海岸
佳兆业地产	18	2082	上品雅园、茗翠园、金翠园
振业地产	16.7	1185	振业城、振业峦山谷
水榭花都地产	15.3	1631	水榭春天、水榭山
天健地产	12.6	1147	阳光天健城、天健时尚空间
招商地产	12.5	1556	招商澜园、蛇口花园城、兰溪谷、依山郡花园、曦城
中海地产	10.9	1125	中海康城花园、中海阳光玫瑰园、中海大地、中海西岸华府
鸿荣源	9.2	559	公园大地、熙龙湾
华侨城地产	9.1	968	香山里、侨城馨苑、东部华侨城天麓、波托菲诺、曦城
和黄地产	8.4	491	御峰园、观湖园

资料来源：深圳市房管局，华泰联合研究所

11 年新增供应 723 万平米

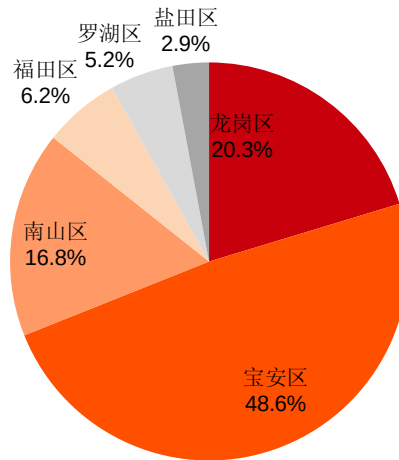
整体供过于求是大概率事件

根据对深圳市 2011 年各区域新增项目的不完全统计，2011 年深圳将有近 723 万平米的新增供应，其中大部分仍将集中在宝安和龙岗两地供应，两区合计占全市供应的 69%，由于深圳市 2011 年新增供应量较大，加上 2010 年的存量约 50 万平米，2011 年深圳市整体供应量将在 773 万平方米左右，这一供应量将是 2010 年全年供应的 1 倍多，将逼近 2008 年的供应高峰，由于深圳已经实行了最为严厉的限购政策，在明年巨大的供应量面前预计整体市场呈现供过于求的局面将是大概率事件。

项目成交结构性分化仍将延续

整体来看，由于深圳市明年的供应以单小盘和关外的普通高层住宅为主，关内罗湖、福田及南山区域的高档豪宅供应仍然稀缺，因此市场的结构性分化仍将延续，关外中小型住宅的供给压力较大，价格的灵活度将上升，但由于客户主要为首次置业者，受限购政策和银行贷款管制较小，因此整体成交预计将更为活跃，而关内的高档住宅一方面受制供应的稀少，另一方面由于客户受限购限贷政策影响较大，整体成交将可能呈现量价双滞的局面。

图 4： 宝安、龙岗仍将是供应主力



资料来源：深圳市房管局，华泰联合证券研究所

表格 3：深圳市 2011 年新增供应项目表

项目名	占地	建面	预计开盘时间	开发商	物业类型
龙岗区					
保利·上城	7	35.4	2011 年中	深圳市保利房地产开发有限公司	高层、小高层
非凡·空间阁	0.4	2		深圳市泰业投资有限公司	高层
金色盛晖华庭	0.5	1.9	2011 年初	深圳市金盛丰贸易有限公司	小高层
麓湾居	7.9	4.8		深圳市三科建设置业发展有限公司	别墅
宁佳花园	3.7	10.4		深圳地业房地产有限公司	多层、高层、联体别墅
横岗花半里雅苑	0.6	2.2		深圳市花半里投资控股股份有限公司	多层、高层
圣力花园	1.4	9.7		深圳市圣力实业发展有限公司	住宅、公寓、豪宅
龙城领地	2.5	11.9		深圳市广业成投资发展有限公司	高层、小高层
深业·东城国际	7.3	27.9	2011 年 5 月	深业南方地产集团（有限）公司	高层
深业·御园	3.1	9.8		深业南方地产集团（有限）公司	高层
满京华·喜悦里	5.1	20.7		深圳市满京华投资集团有限公司	高层、小高层
睿智华庭	3	12.2		深圳市翡翠花园房地产开发有限公司	高层
熙和园		2.4		深圳市君成投资发展有限公司	高层、小高层
锦绣华天	1.8	8.7		深圳市发中实业有限公司	高层、小高层
卓弘花园	5.3	20.2		深圳市卓弘房地产开发有限公司	高层
承翰·阳光海岸		4		深圳市承翰投资开发有限公司	小高层
龙岗区合计		184.2			

宝安区

合正·中央原著	4.9	13	2011 年上半年	深圳市合正房地产集团有限公司	高层、独栋别墅
清湖园	6.4	25.4	2011 年底	深圳市恒祥基房地产开发建设有限公司	住宅、别墅
龙华中航城	6.2	37.6		深圳中航城发展有限公司	高层、小高层
仁山智水花园	19.5	52.6	2011 年中	深圳城市建设开发(集团)公司	高层、小高层、联体别墅
深航·假日名居	9.3	34.2		深圳航空有限责任公司	高层
兰亭美舍	0.4	0.4		鸿硕房地产开发(深圳)有限公司	别墅、独栋别墅
鸿荣源·N16 项目	1	9	2011 年底	深圳市鸿荣源房地产开发有限公司	高层
中信·领航里程	55	130	2011 上半年	深圳中信航城房地产有限公司	高层、小高层
万科·溪之谷	15.9	4.7		深圳市万科房地产有限公司	独栋别墅、联体别墅
懿花园	8.5	20.5	2011 上半年	和记黄埔地产(深圳)有限公司	多层, 小高层, 独栋别墅, 联体别墅
锦绣御园	7.4	30	2011 上半年	深圳市锦绣江南投资有限公司、龙华弓村股份合作公司	高层
润恒御园	7.3	7.6		深圳润恒房地产开发集团有限公司	联体别墅
熙园山院	6.9	8.2		深圳市鸿荣源房地产开发有限公司	多层, 高层, 独栋、联体别墅
深航·幸福花园	4.6	25.3		深圳航空有限责任公司	高层
金亨利龙华项目	2.8	12.7		深圳市金亨利实业有限公司	高层
腾阁	0.4	2.2	2011 年初	深圳市腾凯实业有限公司	商住楼, 高层
招商·观园	14.8	27.5	2011 年初	深圳招商房地产有限公司	多层, 小高层, 独栋别墅, 联体别墅

宝安区合计 440.9
南山

招商·雍景湾	5.2	19.7	2011 年 3 月	深圳招商房地产有限公司	高层
汉京湾	0.6	3.6	2011 年下半年	汉京集团	公寓、高层
蓝色港湾	2	6.4	2011 年 4 月	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	高层
大南山·紫园	2.6	2.6		深圳市武龙源房地产开发有限公司	独栋别墅、联体别墅
恒裕滨城	1.6	7.7	2011 年 3 月	龙佳投资管理(深圳)有限公司	多层、高层
绿海湾花园	2	10		深圳市名居房地产有限公司	高层
德尚世家花园	1.5	3		深圳南油房地产有限公司	多层, 小高层联体别墅
城境	1.3	8.5	2011 年上半年	深圳市蛇口湾厦实业股份有限公司	商住楼、高层、小高层
阳光里雅居	0.9	7.1	2011 年下半年	深圳市集泰实业发展有限公司	高层
前海湾花园一期		5.8		深圳市招商前海湾置业有限公司	小高层
阳光海滨花园	3.2	17.5		深圳市阳光海滨投资有限公司	高层
银涛西丽项目	0.8	3.3		深圳市银涛投资发展有限公司	独栋别墅, 联体别墅
汉京·大西格项目	2.8	6.1	2011 年底	深圳市西格实业发展有限公司	超级豪宅, 小高层
香格名苑	2.1	9.4		深圳市美地佳置业有限公司	商住楼、高层
中泰艺术名庭	0.4	1.9		深圳市众联业贸易有限公司	高层

深圳湾 1 号	4.6	35.8		深圳市玉建房地产开发有限公司	公寓、高层
新世界花园	5.8	3.5		深圳拓万房地产开发有限公司	别墅
南山区合计		151.9			
福田区					
深物业·彩天怡色	0.4	3	2011 年初	深圳市国贸汽车实业有限公司	高层、小高层
心海 B123-0001 项目	0.6	2.6		深圳市心海投资发展有限公司	商住楼、高层
天健·时尚名苑	0.5	2.1	2011 年初	深圳市天健房地产开发实业有限公司	公寓、高层、小高层
万泽·云顶香蜜湖	2.8	10.9	2011 年中	深圳市玉龙宫实业发展有限公司	高层、小高层、联体别墅
水畔紫云阁	0.4	2		深圳市万年青房地产开发有限公司	高层
世纪汇·都会轩	1.7	17.9	2011 年初	深圳和记黄埔中航地产有限公司	公寓、高层
兰江山第	6.1	17.6		深圳市兰江房地产开发有限公司	高层、小高层、联体别墅
福田区合计		56.1			
罗湖区					
港澳 8 号	0.8	15.4	2011 年初	港丰房地产开发（深圳）有限公司	公寓，高层
王府花园	1	5		深圳亘富投资有限公司	商住楼、高层
德弘天下华府	4.8	26.5	2011 年中	深圳茂业（集团）股份有限公司	公寓，高层
罗湖区合计		46.9			
盐田区					
八十步海寓	1.9	12.2	2011 年初	深圳西帝房地产开发有限公司	公寓、多层
海山道一号	3.6	5.5	2011 年初	深圳市创建业房地产开发有限公司	高层、小高层
联泰梅沙湾	14	3.2	2011 年初	深圳市联泰房地产开发有限公司	独栋别墅
三洲田畔山庭苑		5.8		深圳市三洲田实业股份有限公司	小高层
盐田区合计		26.7			
全市		722.5			

资料来源：深圳市房地产信息网，深圳市场调研，华泰联合研究所；注：未标明开盘时间的为预计 2011 年内供应



华泰联合证券评级标准:

时间段 报告发布之日起 6 个月内
基准市场指数 沪深 300 (以下简称基准)

股票评级

买 入 股价超越基准 20%以上
增 持 股价超越基准 10%-20%
中 性 股价相对基准波动在 $\pm 10\%$ 之间
减 持 股价弱于基准 10%-20%
卖 出 股价弱于基准 20%以上

行业评级

增 持 行业股票指数超越基准
中 性 行业股票指数基本与基准持平
减 持 行业股票指数明显弱于基准

免责声明

本研究报告仅供华泰联合证券有限责任公司(以下简称“华泰联合证券”)客户内部交流使用。本报告是基于我们认为可靠且已公开的信息,我们力求但不保证这些信息的准确性和完整性,也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更。我们会适时更新我们的研究,但可能会因某些规定而无法做到。

本报告所载信息均为个人观点,并不构成所涉及证券的个人投资建议,也未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。本文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。某些交易,包括牵涉期货、期权及其它衍生工具的交易,有很大的风险,可能并不适合所有投资者。

华泰联合证券是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。我公司可能会持有报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易,还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。

我们的研究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。我们向所有客户同时分发电子版研究报告。

©版权所有 2011 年 华泰联合证券有限责任公司研究所

未经书面授权,本研究报告的任何部分均不得以任何形式复制、转发或公开传播。如欲引用或转载本文内容,务必联络华泰联合证券研究所客户服务部,并需注明出处为华泰联合证券研究所,且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

深 圳

深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 25 层
邮政编码: 518048
电 话: 86 755 8249 3932
传 真: 86 755 8249 2062
电子邮件: lzrd@mail.htlhsc.com.cn

上 海

上海浦东银城中路 68 号时代金融中心 45 层
邮政编码: 200120
电 话: 86 21 5010 6028
传 真: 86 21 6849 8501
电子邮件: lzrd@mail.htlhsc.com.cn