

## 交投活跃，抢反弹最佳时点

### ——2010年12月份房地产行业月报

## 房地产

#### 一线城市成交量普涨，价格出现分化

12月，北上深三个一线城市成交量出现大幅上升，北京环比增长47.1%，上海18.2%，深圳高达77.7%，交投十分活跃；成交均价方面，则出现分化，上海环比涨8.1%，深圳环比下跌6.8%。

#### 二线城市房屋成交普遍回升

12月，二线城市房屋成交普遍回升，许多创年内新高。在我们所跟踪的国内14个二线城市中，厦门、昆明、宁波、杭州、佛山成交量环比增幅分别为153.0%、72.4%、54.6%、52.1%、36.8%；只有成都、福州两个城市环比出现了下滑。

#### 二线城市房屋成交均价除宁波、武汉、昆明外普遍呈现涨势

12月，二线城市中除宁波等少数城市出现微幅下调外，商品房成交均价普遍呈现上涨态势，其中长沙、苏州、重庆等城市房价环比涨幅分别为7.3%、6.7%、4.2%。

#### 房产税可能延期退出，但2011年出台可能性较大

最近媒体报道，对于房产税改革，中央与地方就税收目的、税收方式等重大问题存在分歧。我国税收立法权集中在中央手中，若按照中央政府废旧立新的模式，开征新的税种必须经过全国人大表决通过，因此近期推出该税种可能性大幅降低，但2011年出台的概率仍然较高。

#### 抢反弹最佳时间点，建议投资者“标配”地产

尽管行业已经进入传统淡季，但交投活跃销售远超市场预期，优质上市公司表现依然好于大势。1月份起，地产公司年报将依次披露，龙头企业的业绩有超预期可能，年报行情将就此展开。与此同时，政策进入真空期，部分城市政策存在偏暖的迹象，这为地产股反弹提供契机。目前，行业估值底部已经市场探明，股价具有很高的安全边际，建议投资者“标配”地产，重点推荐万科、保利地产、首开股份、苏宁环球、中南建设、中天城投、滨江集团。

**维持**

**标配**

分析师：桂长元

投资咨询执业证书编号：

S0630208020059

联系信息：

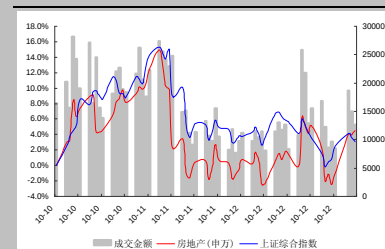
021-50586660

gcy@longone.com.cn

日期

分析：2011年03月18日

行业表现



相关研究报告

- 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
- 10.《销量如期回落》2010/11/4
- 11.《成交温和回升》2010/12/21

## 正文目录

|                   |    |
|-------------------|----|
| 一、环渤海地区.....      | 5  |
| 1、北京：成交创年内新高..... | 5  |
| 2、天津：成交创年内新高..... | 5  |
| 二、长三角地区.....      | 6  |
| 1、上海：量价齐升.....    | 6  |
| 2、杭州：成交大幅回升.....  | 7  |
| 3、南京：成交持续震荡.....  | 8  |
| 4、苏州：成交小幅回升.....  | 8  |
| 5、宁波：成交创年内新高..... | 9  |
| 三、珠三角地区.....      | 9  |
| 1、深圳：成交出现反弹.....  | 9  |
| 2、佛山：量价齐升.....    | 10 |
| 3、东莞：成交创年内新高..... | 11 |
| 4、福州：成交低迷.....    | 11 |
| 5、厦门：成交低位盘整.....  | 11 |
| 四、中西部地区.....      | 12 |
| 1、武汉：成交温和.....    | 12 |
| 2、长沙：价格再创新高.....  | 12 |
| 3、重庆：价格继续走高.....  | 13 |
| 4、成都：成交温和.....    | 13 |
| 5、昆明：成交再创新高.....  | 14 |
| 五、上市公司业绩预增情况..... | 14 |

## 图表目录

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 图 1: 北京商品住宅签约套数 (单位: 套)      | 5  |
| 图 2: 北京商品住宅可售套数 (单位: 套)      | 5  |
| 图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)        | 5  |
| 图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平米)     | 5  |
| 图 5: 天津二手住宅成交套数 (单位: 套)      | 6  |
| 图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)   | 6  |
| 图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)       | 6  |
| 图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)         | 6  |
| 图 9: 上海住宅销售套数环间占比            | 7  |
| 图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平米)  | 7  |
| 图 11: 上海住宅销售套数 (单位: 套)       | 7  |
| 图 12: 上海住宅销售均价 (单位: 元/平米)    | 7  |
| 图 13: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)      | 7  |
| 图 14: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)   | 7  |
| 图 15: 杭州二手住宅成交套数 (单位: 套)     | 8  |
| 图 16: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)  | 8  |
| 图 17: 南京住宅成交套数 (单位: 套)       | 8  |
| 图 18: 南京住宅可售套数 (单位: 套)       | 8  |
| 图 19: 苏州商品住宅成交套数 (单位: 套)     | 9  |
| 图 20: 苏州商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)  | 9  |
| 图 21: 宁波商品房销售套数 (单位: 套)      | 9  |
| 图 22: 宁波商品房销售均价 (单位: 元/平米)   | 9  |
| 图 23: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)      | 10 |
| 图 24: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平米)   | 10 |
| 图 25: 深圳一手房可售套数 (单位: 套)      | 10 |
| 图 26: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)      | 10 |
| 图 27: 广州新建商品房签约套数 (单位: 套)    | 10 |
| 图 28: 广州新建商品房销售均价 (单位: 元/平米) | 10 |
| 图 29: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)     | 11 |
| 图 30: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)    | 11 |
| 图 31: 福州商品住宅成交套数 (单位: 套)     | 11 |
| 图 32: 厦门商品住宅销售套数 (单位: 套)     | 12 |
| 图 33: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)      | 12 |
| 图 34: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)   | 12 |
| 图 35: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)  | 13 |
| 图 36: 长沙二手住宅成交套数 (单位: 套)     | 13 |
| 图 37: 重庆商品房销售套数 (单位: 套)      | 13 |
| 图 38: 重庆商品房销售价格 (单位: 元/平米)   | 13 |
| 图 39: 成都商品住宅成交套数 (单位: 套)     | 14 |

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 图 40: 成都二手住宅成交套数 (单位: 套) .....   | 14 |
| 图 41: 昆明商品房销售套数 (单位: 套) .....    | 14 |
| 图 42: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米) ..... | 14 |

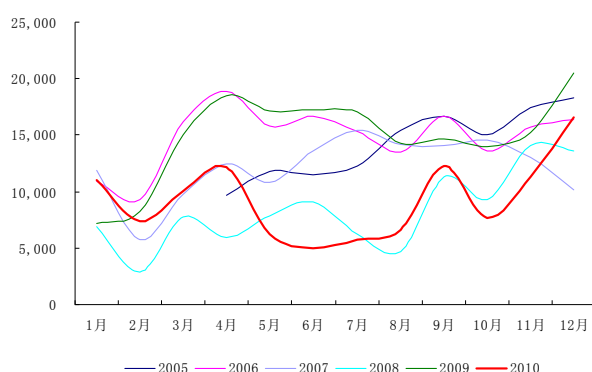
## 一、环渤海地区

### 1、北京：成交创年内新高

12月，北京房屋成交创年内新高，全市共签约16,585套，同比下降19.2%，环比增长47.1%。其中，期房住宅总签约14,488套，环比增长43.0%；现房住宅共签约2,097套，环比增长83.5%。2010年全年，北京商品住宅共成交111,887套，同比下降37.6%。

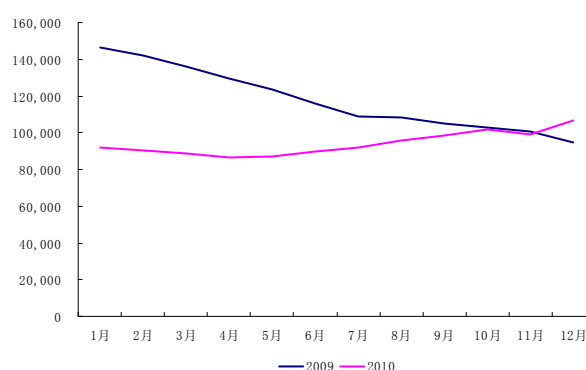
12月，北京商品住宅可售房屋温和上升，为106,439套，同比增长12.5%，环比增长7.7%。

图 1：北京商品住宅签约套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

图 2：北京商品住宅可售套数（单位：套）



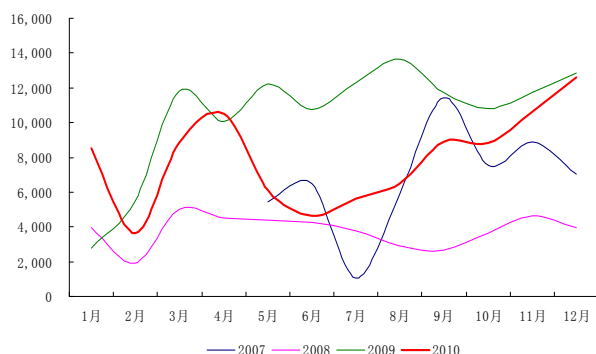
资料来源：WIND、东海证券研究所

### 2、天津：成交创年内新高

12月，天津房屋成交创年内新高，新建商品住宅共成交12,598套，同比下降1.8%，环比增长18.8%；商品住宅成交均价方面，维持稳定，为9,548元/平方米，同比上涨幅度24.9%，环比上涨0.0%。2010年全年，天津商品住宅共成交95,321套，同比下降24.4%。

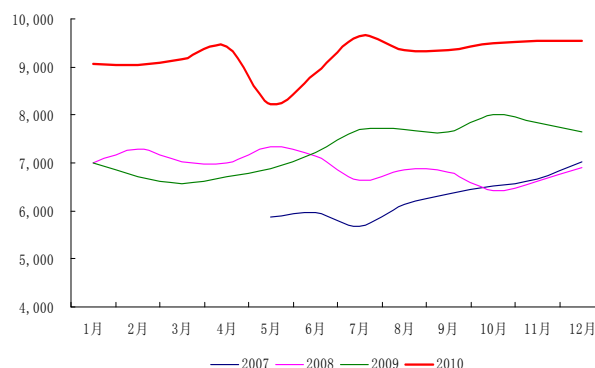
二手房成交方面，维持稳定，12月共成交7,520套，同比下降51.8%，环比增长10.6%；成交均价方面，为7,101元/平米，同比上涨15.2%，环比增长2.1%。

图 3：天津住宅成交套数（单位：套）



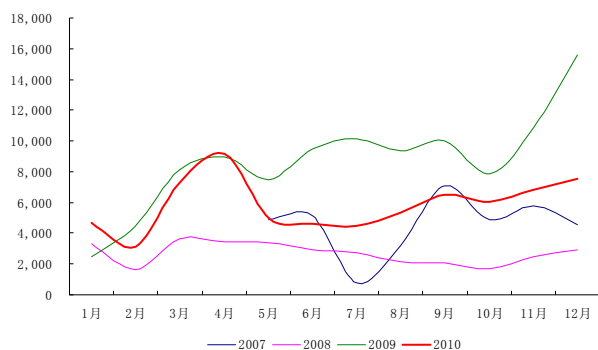
数据来源：WIND、东海证券研究所

图 4：天津住宅成交均价（单位：元/平方米）



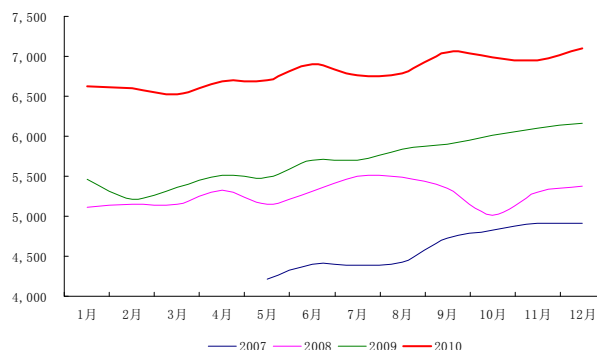
资料来源：WIND、东海证券研究所

图 5: 天津二手住宅成交套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)



资料来源: WIND、东海证券研究所

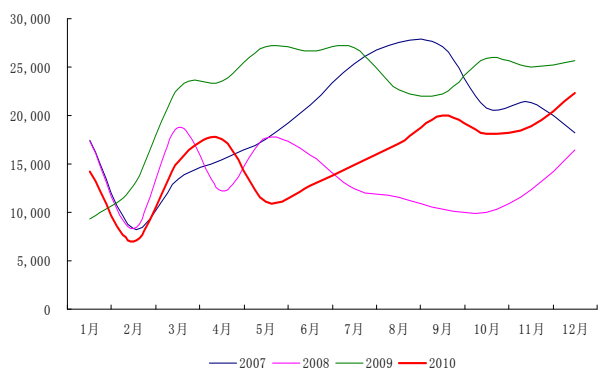
## 二、长三角地区

### 1、上海: 量价齐升

12月,上海商品房成交量创年内新高,全市共预售22,382套,同比下降12.9%,环比增长18.2%。其中,外环以外成交套数占比66.3%,下降了1.6个百分点;内环以内占比8.8%,提高了3.4个百分点;内外环之间占比24.9%,下降了1.8个百分点。2010年全年,全市共预售商品房189,246套,同比下降30.1%。

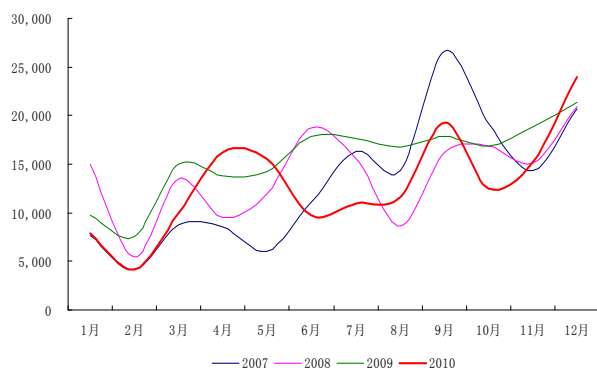
由于外环以外商品房成交比例下降,商品房成交均价出现较大幅度的上涨,12月住宅销售均价17,020元/平米,同比上涨34.9%,环比上涨8.1%。从成交区域看,内环以内、内外环间、外环以外分别为44,493元/平米、21,076元/平米、11,516元/平米,环比涨幅分别为-0.1%、-0.5%、1.8%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)



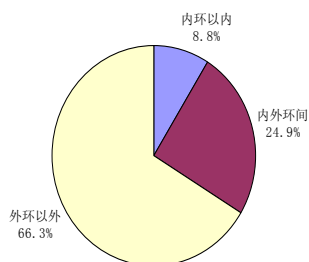
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



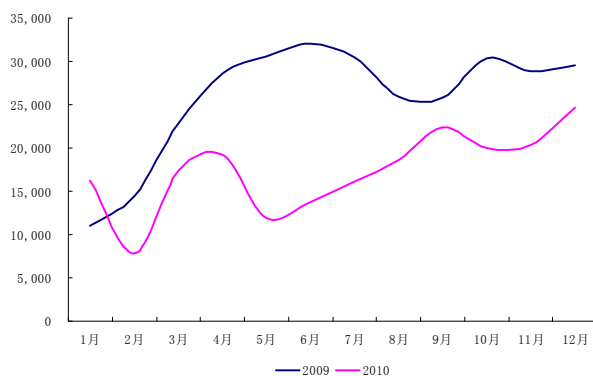
资料来源: WIND、东海证券研究所

图 9: 上海住宅销售套数环间占比



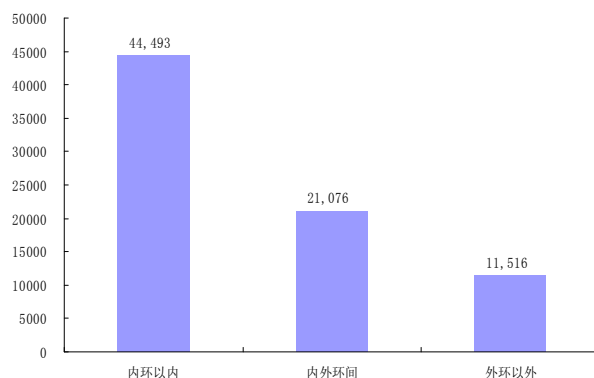
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 11: 上海住宅销售套数(单位: 套)



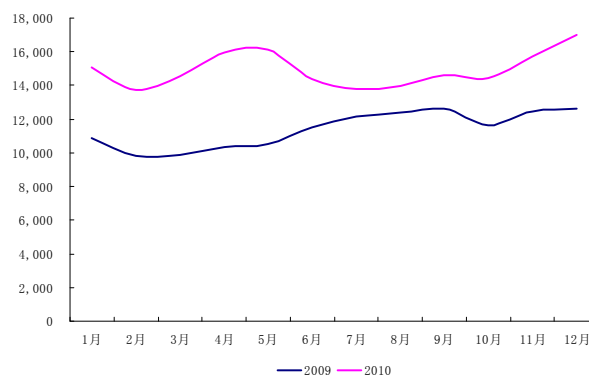
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 10: 上海住宅环间销售均价(单位: 元/平米)



资料来源: WIND、东海证券研究所

图 12: 上海住宅销售均价(单位: 元/平米)



资料来源: WIND、东海证券研究所

## 2、杭州: 成交大幅回升

12 月, 杭州商品房成交量震荡回升, 全市共成交 8,539 套, 同比降幅 12.7%, 环比增长 52.1%; 商品房成交均价方面, 相对较为稳定, 为 18,132 元/平米, 同比上涨 5.4%, 环比上涨 0.3%。

二手住宅成交量方面, 继续上扬, 共成交 2,897 套, 同比下降 37.3%, 环比增长 44.1%; 成交均价方面, 表现平稳, 为 20,934 元/平米, 同比上涨了 23.3%, 环比下降 1.8%。

图 13: 杭州商品房成交套数(单位: 套)

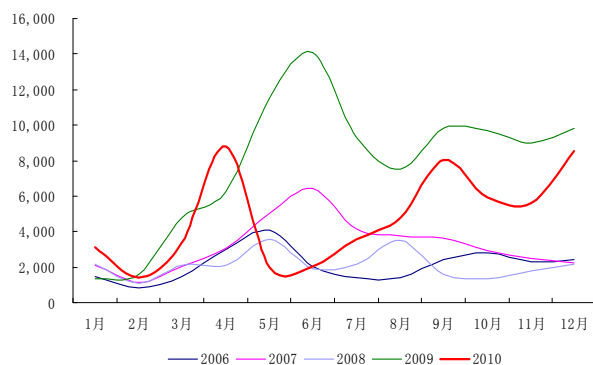
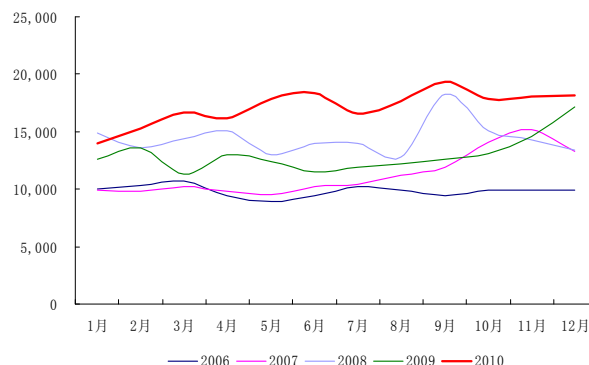
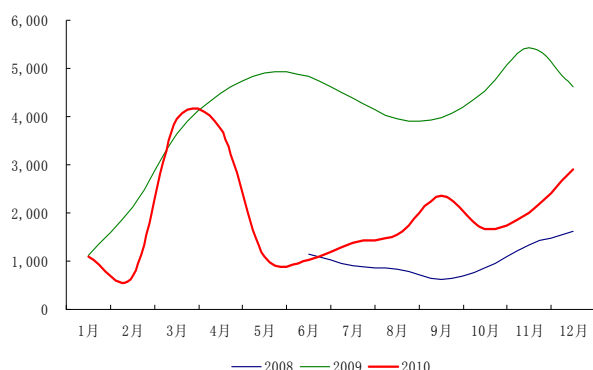


图 14: 杭州商品房成交均价(单位: 元/平米)



数据来源：WIND、东海证券研究所

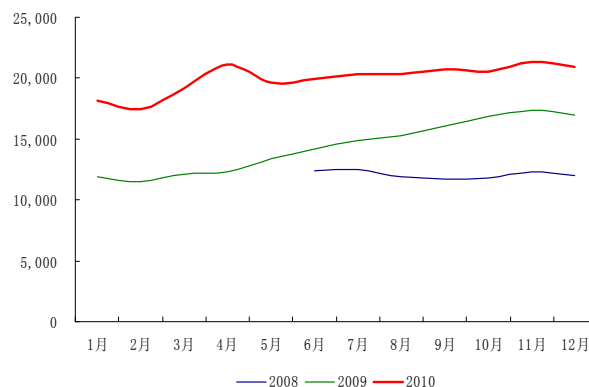
图 15：杭州二手住宅成交套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

资料来源：WIND、东海证券研究所

图 16：杭州二手住宅成交均价（单位：元/平方米）

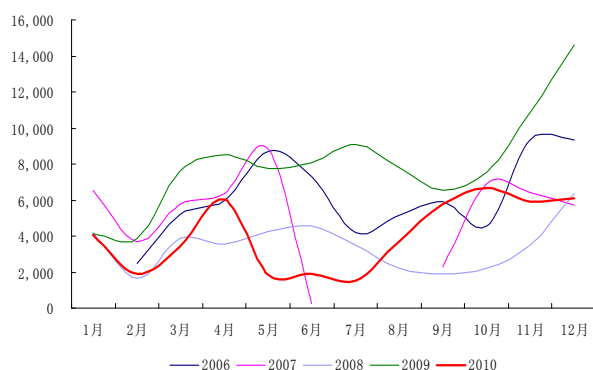


资料来源：WIND、东海证券研究所

### 3、南京：成交持续震荡

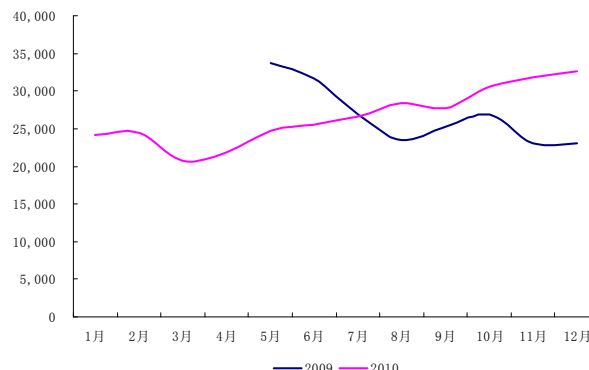
12月，南京商品住宅成交持续震荡，全市共成交6,098套，同比下降58.2%，环比增长3.0%；商品住宅可售量继续上升，为3.3万套，同比增长41.3%，环比增长2.7%。2010年全年，全市共成交48,901套，同比下降49.3%。

图 17：南京住宅成交套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

图 18：南京住宅可售套数（单位：套）

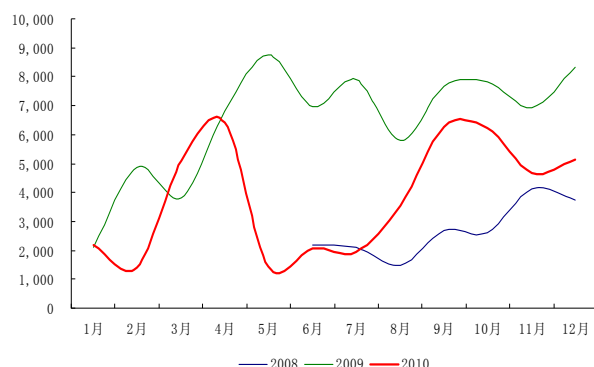


资料来源：WIND、东海证券研究所

### 4、苏州：成交小幅回升

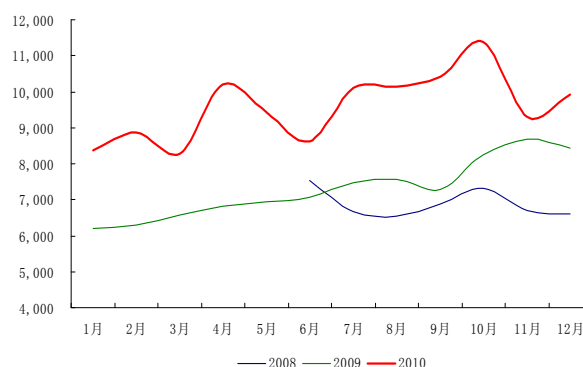
12月，苏州商品住宅成交量小幅回升，全市共成交5,140套，同比下降38.4%，环比增长9.8%；成交均价方面，也出现小幅回升，为9,926元/平方米，同比上涨17.9%，环比上涨6.7%。2010年全年，苏州商品住宅共成交46,353套，同比下降40.4%。

图 19: 苏州商品住宅成交套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 20: 苏州商品住宅成交均价 (单位: 元/平方米)



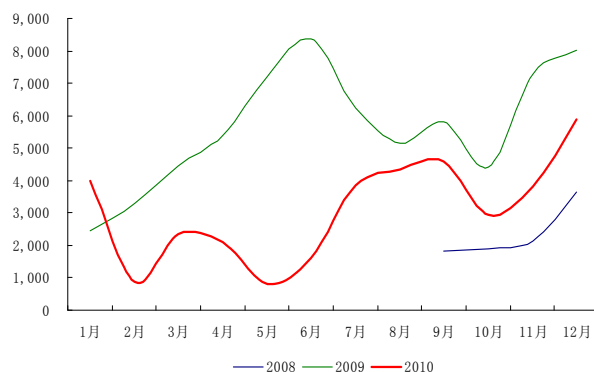
资料来源: WIND、东海证券研究所

## 5、宁波: 成交创年内新高

12 月, 宁波商品房成交量出现大幅度回升, 全市共成交 5,894 套, 同比下降 26.4%, 环比增长 54.6%; 销售均价方面, 冲高回落, 为 15,578 元/平方米, 同比上涨 34.0%, 环比下跌 7.2%。2010 年全年, 宁波商品房共成交 37,230 套, 同比下降 45.3%。

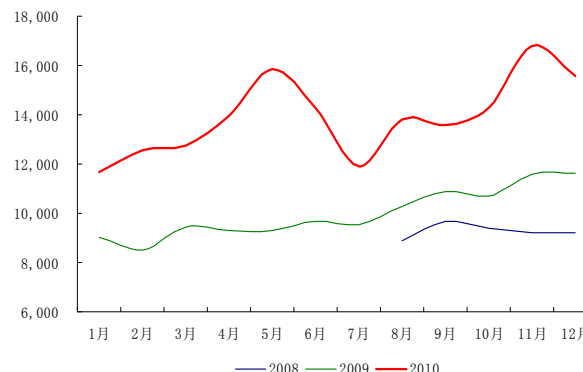
截至 12 月底, 宁波商品房可售量略有回升, 共 9.2 万套, 同比增长 10.0%, 环比增长 2.5%。

图 21: 宁波商品房销售套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 22: 宁波商品房销售均价 (单位: 元/平方米)



资料来源: WIND、东海证券研究所

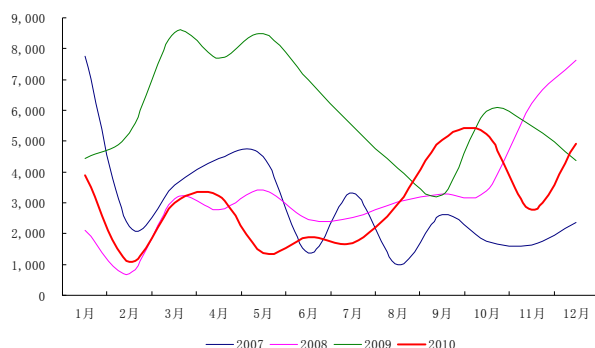
## 三、珠三角地区

### 1、深圳: 成交出现反弹

12 月, 深圳一手房市场波动上扬, 成交量出现大幅回升, 全市共成交 4,929 套, 同比增长 13.1%, 环比增长 77.7%; 成交均价方面, 略有回落, 为 19,526 元/平方米, 同比下降 11.2%, 环比下降 6.8%。一手房供应出现回升, 可售套数 32,712 套, 同比下降 1.8%, 环比增长 30.4%。2010 年全年, 深圳一手房共成交 37,117 套, 同比下降 47.0%。

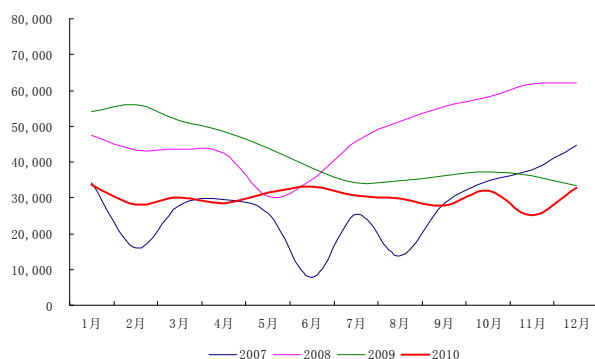
二手房方面, 12 月深圳成交量略显温和, 共 11,072 套, 同比下降 60.3%, 环比增长 29.6%; 二手房的成交均价, 公开渠道无法获取。

图 23: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)



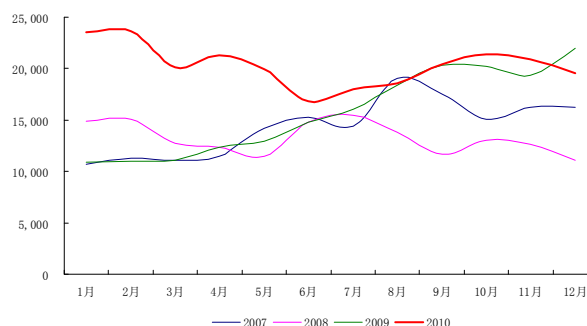
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 25: 深圳一手房可售套数 (单位: 套)



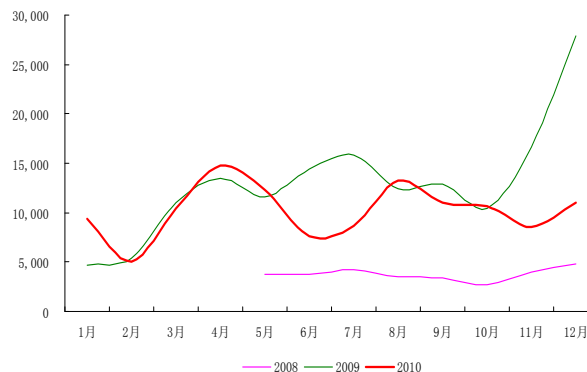
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 24: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平米)



资料来源: WIND、东海证券研究所

图 26: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)

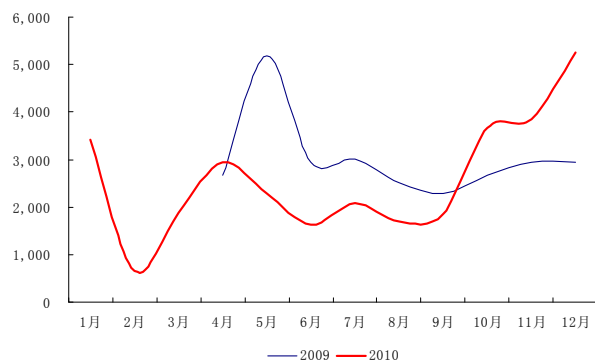


资料来源: WIND、东海证券研究所

## 2、佛山: 量价齐升

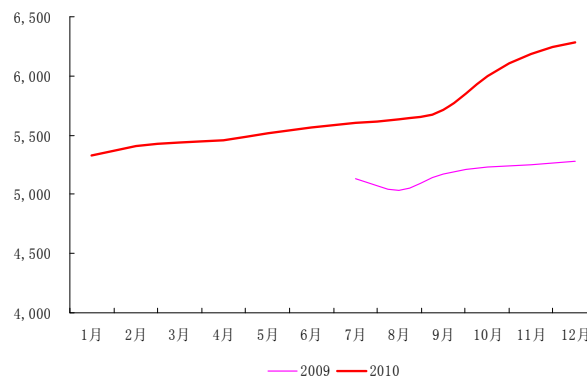
12 月, 佛山商品房成交大幅增长, 再创年内新高, 全市共成交 5,263 套, 同比增长 78.2%, 环比增长 36.8%; 商品房成交均价方面, 继续上扬, 达到 6,288 元/平米, 同比上涨 19.2%, 环比增长 1.6%。2010 年全年, 佛山商品房共成交 31,245 套。

图 27: 广州新建商品房签约套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 28: 广州新建商品房销售均价 (单位: 元/平米)

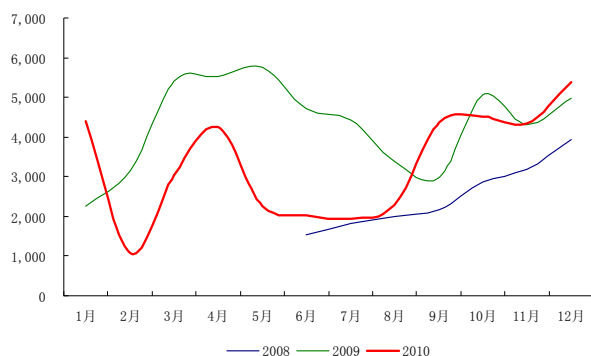


资料来源: WIND、东海证券研究所

### 3、东莞：成交创年内新高

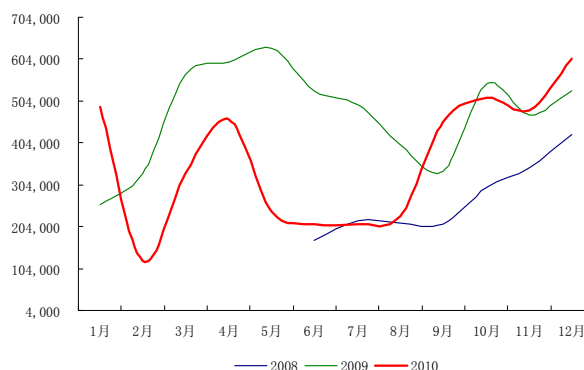
12月，东莞商品住宅成交创年内新高，全市共成交5,389套，同比增长8.2%，环比增长24.2%；商品住宅成交面积60.4万平方米，同比增长14.2%，环比增长25.6%。2010年全年，东莞商品住宅共成交39,831套，同比下降23.3%。

图 29：东莞商品住宅成交套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

图 30：东莞商品住宅成交面积（单位：平米）

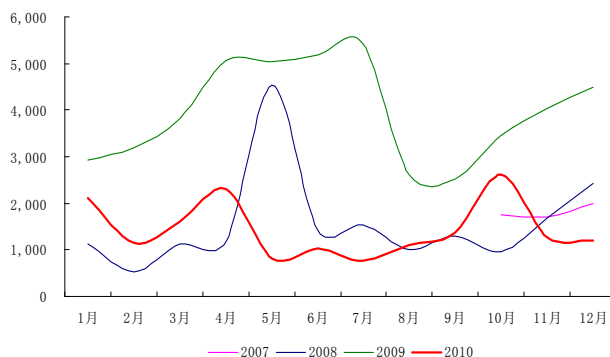


资料来源：WIND、东海证券研究所

### 4、福州：成交低迷

12月，福州商品房成交仍保持低迷，全市共签约1,199套，同比下降73.3%，环比下降4.9%。2010年全年，福州共成交17,332套，同比下降63.7%。

图 31：福州商品住宅成交套数（单位：套）

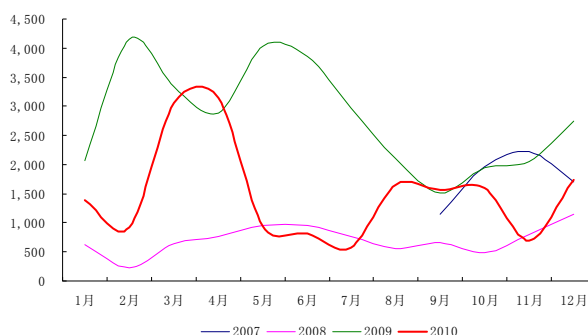


数据来源：WIND、东海证券研究所

### 5、厦门：成交低位盘整

12月，厦门商品住宅成交继续低位盘整，全市共签约1,746套，同比下降36.5%，环比增长153.0%。2010年全年，全市共成交18,112套，同比降幅达到46.2%。

图 32: 厦门商品住宅销售套数 (单位: 套)



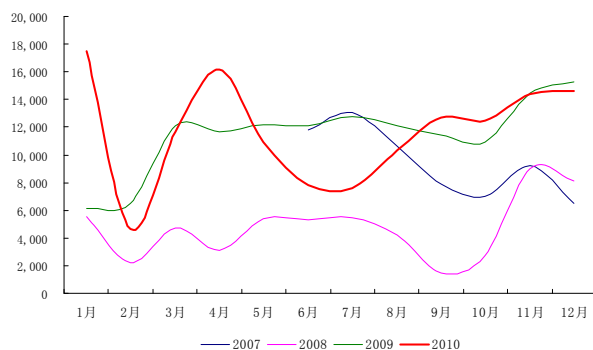
资料来源: WIND、东海证券研究所

## 四、中西部地区

### 1、武汉: 成交温和

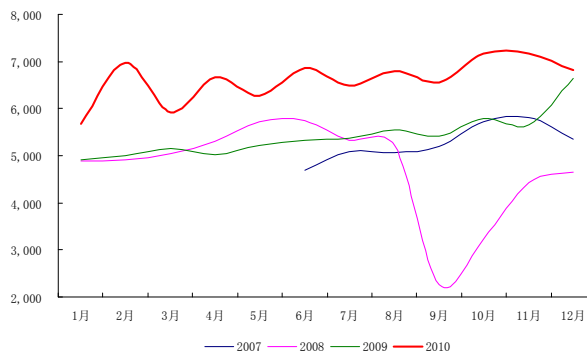
12 月, 武汉商品房成交量继续延续前期走势, 全市共成交 14,620 套, 同比下降 4.1%, 环比增长 1.7%; 商品房成交均价方面, 维持震荡局面, 为 6,827 元/平米, 同比上涨 2.6%, 环比下降 4.8%。2010 年全年, 武汉共成交商品房 140,872 套, 同比增长 2.3%。

图 33: 武汉商品房销售套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 34: 武汉商品房销售价格 (单位: 元/平米)

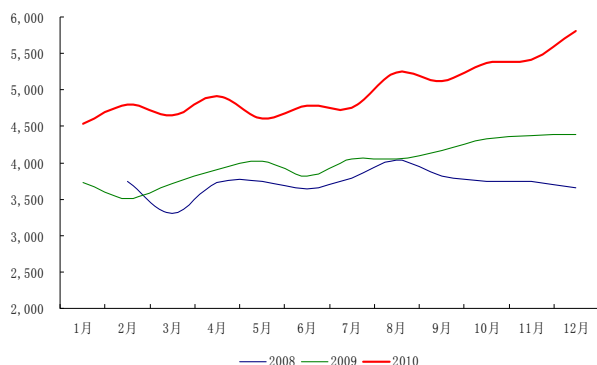


资料来源: WIND、东海证券研究所

### 2、长沙: 价格再创新高

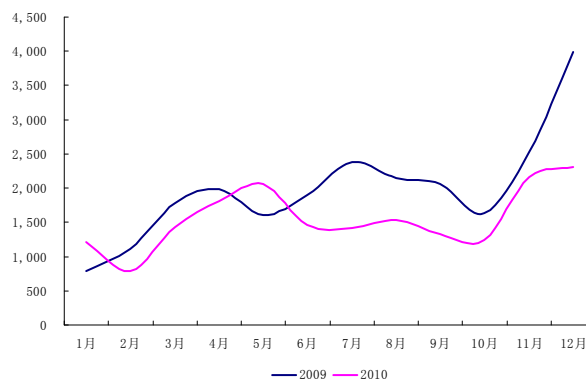
12 月, 长沙商品住宅成交均价继续大幅上扬, 达到 5,807 元/平米, 同比上涨 32.5%, 环比增长 7.3%; 二手住宅方面, 成交略显温和, 共 2,314 套, 同比下降 42.0%, 环比增长 7.3%。

图 35: 长沙商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 36: 长沙二手住宅成交套数 (单位: 套)



资料来源: WIND、东海证券研究所

### 3、重庆: 价格继续走高

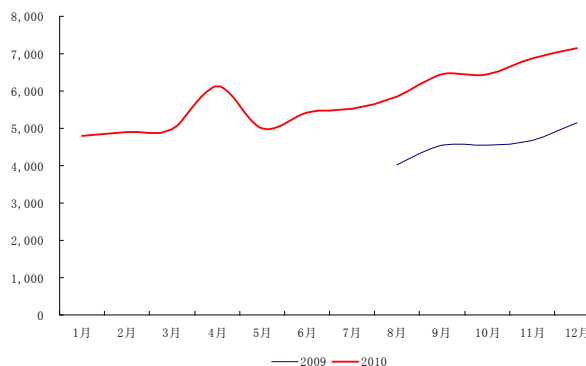
12 月, 重庆商品房成交温和, 共成交 22,986 套, 同比下降 1.5%, 环比增长 12.2%; 商品房成交均价方面, 继续呈现上涨态势, 为 7,157 元/平米, 同比上涨 38.9%, 环比上涨 4.2%。2010 年全年, 重庆共成交商品房 231,725 套。

图 37: 重庆商品房销售套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 38: 重庆商品房销售价格 (单位: 元/平米)

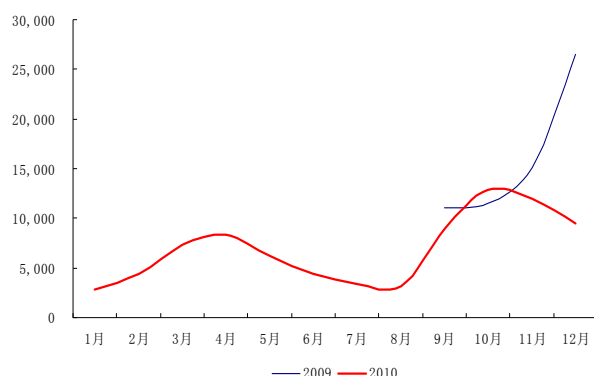


资料来源: WIND、东海证券研究所

### 4、成都: 成交温和

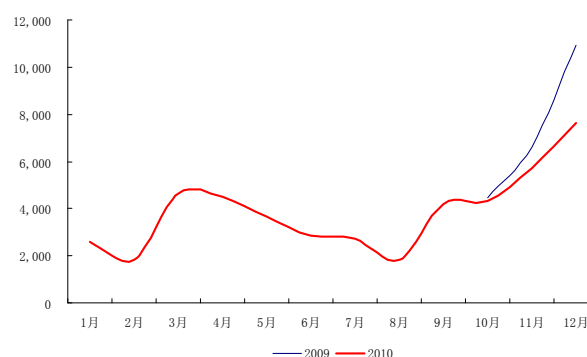
12 月, 成都商品房销售冲高回落, 共成交 9,512 套, 同比下降 64.1%, 环比下降 20.7%; 二手住宅成交量方面, 销售继续大幅回升, 全月共成交 7,618 套, 同比下降 30.4%, 环比增长 33.2%。2010 年全年, 成都共成交商品房 83,397 套。

图 39: 成都商品住宅成交套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 40: 成都二手住宅成交套数 (单位: 套)

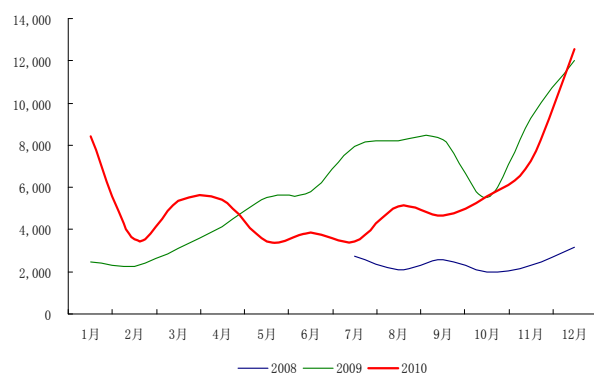


资料来源: WIND、东海证券研究所

## 5、昆明: 成交再创新高

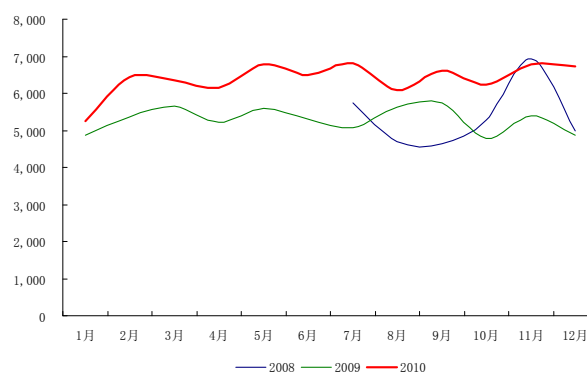
12 月, 昆明商品房共成交 12,525 套, 同比增长 4.4%, 环比增长 72.4%; 商品房成交均价方面, 仍维持稳定, 为 6,713 元/平方米, 同比上涨 37.8%, 环比下跌 1.1%。2010 年全年, 昆明共成交商品房 68,636 套, 同比下降 7.8%。

图 41: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 42: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平方米)



资料来源: WIND、东海证券研究所

## 五、上市公司业绩预增情况

首开股份 (600376): 预计 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日, 归属于上市公司股东的净利润约在 13 亿元至 13.5 亿元之间, 与上年同期相比增长 40%-45%。

华丽家族 (600503): 预计 2010 年度公司净利润较上年同期增长 430%-480%。

华远地产 (600743): 预计 2010 年度公司净利润 3.8 亿元, 较上年同期增长 11%, 基本每股收益 0.39 元。

## 作者简介

**桂长元：**经济学硕士，房地产行业5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、中天城投、亿城股份、中华企业、福星股份、荣盛发展、中南建设等

## 评级定义

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| <b>市场指数评级</b> | 看多——未来6个月内上证综指上升幅度达到或超过20%      |
|               | 看平——未来6个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间   |
|               | 看空——未来6个月内上证综指下跌幅度达到或超过20%      |
| <b>行业指数评级</b> | 超配——未来6个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过10%  |
|               | 标配——未来6个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间 |
|               | 低配——未来6个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%  |
| <b>公司股票评级</b> | 买入——未来6个月内股价相对强于上证指数达到或超过15%    |
|               | 增持——未来6个月内股价相对强于上证指数在5%—15%之间   |
|               | 中性——未来6个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间     |
|               | 减持——未来6个月内股价相对弱于上证指数5%—15%之间    |
|               | 卖出——未来6个月内股价相对弱于上证指数达到或超过15%    |

## 风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证，建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

## 免责条款

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料，但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断，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，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。本报告可能因时间等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。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。

## 资格说明

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，已经具备证券投资咨询业务资格。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。

## 联系方式

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| <b>北京 东海证券研究所</b>   | <b>上海 东海证券研究所</b>    |
| 中国 北京 100089        | 中国 上海 200122         |
| 西三环北路87号国际财经中心D座15F | 世纪大道1589号长泰国际金融大厦11F |
| 电话：(8610) 66216231  | 电话：(8621) 50586660   |
| 传真：(8610) 59707100  | 传真：(8621) 50819897   |