

成交平稳淡季不淡

——2011年1月份房地产行业月报

房地产

一线城市成交量好于往年，价格稳中有升

1月是传统销售淡季，北上深三个一线城市成交量环比出现1到3成的下滑，但与往年相比房屋成交仍处历史高位，北京房屋成交同比增长5.0%，上海38.3%，深圳8.8%；成交均价方面，仍处上涨通道，上海环比涨1.9%，深圳环比涨14.8%。

二线城市房屋成交表现为淡季不淡

1月，二线城市房屋成交普遍较为活跃，多个城市创年度同期最高水平。在我们所跟踪的国内11个二线城市中，厦门、南京、宁波、福州、成都成交量环比增幅分别为24.6%、21.4%、21.0%、19.3%、17.4%。成交均价方面，二线城市多处在窄幅震荡中，没有表现出明显的涨势。

两会前夕政策频出，行业遭到密集调控

继国八条、房产税之后，一些股份制银行全面取消首套房贷优惠利率，紧接着四大国有银行近日也开始对首套房贷动刀，首套房贷优惠利率面临被全面取消。考虑到购房者对利率的敏感度较低，我们认为，此举将对房屋销量影响将会比较小。与此同时，为抑制过快上涨的物价，央行农历新年上班第一天便加息25个基点，连续累积加息效应将对行业构成压力，其效果如何有待进一步观察。

长期投资者可逢低吸纳

地产投资方面，我们维持年度策略报告的观点，2011年政策面向下，房地产股难有大的行情，但行业过低的估值水平将提供反弹的契机，诱因可能是地产实体见底、房价适度回落等。长期投资者可在行业调整时逢低吸纳，推荐万科、保利地产、中天城投、滨江集团、首开股份、荣盛发展、中南建设等。

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：

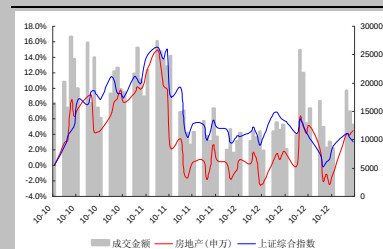
021-50586660-8623

gcy@longone.com.cn

日期

分析：2011年2月9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
- 12.《交投活跃，抢反弹最佳时点》2011/1/4

正文目录

一、环渤海地区.....	4
1、北京：成交平稳.....	4
2、天津：成交平稳.....	4
二、长三角地区.....	5
1、上海：量价齐升.....	5
2、杭州：成交有所回落.....	6
3、南京：成交维持高位.....	7
4、苏州：成交平稳.....	7
5、宁波：成交继续回升.....	8
三、珠三角地区.....	8
1、深圳：成交平稳.....	8
2、东莞：成交维持高位.....	9
3、福州：成交略有回升.....	10
4、厦门：成交回升.....	10
四、中西部地区.....	10
1、重庆：量价齐稳.....	10
2、成都：成交维持高位.....	11
3、昆明：量价齐稳.....	11
五、上市公司业绩预告.....	12

图表目录

图 1: 北京商品住宅签约套数 (单位: 套)	4
图 2: 北京商品住宅可售套数 (单位: 套)	4
图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)	4
图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平米)	4
图 5: 天津二手住宅成交套数 (单位: 套)	5
图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)	5
图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)	5
图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)	5
图 9: 上海住宅销售套数环间占比	6
图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平米)	6
图 11: 上海住宅销售套数 (单位: 套)	6
图 12: 上海住宅销售均价 (单位: 元/平米)	6
图 13: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)	6
图 14: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)	6
图 15: 杭州二手住宅成交套数 (单位: 套)	7
图 16: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)	7
图 17: 南京住宅成交套数 (单位: 套)	7
图 18: 南京住宅可售套数 (单位: 套)	7
图 19: 苏州商品住宅成交套数 (单位: 套)	8
图 20: 苏州商品住宅成交均价 (单位: 元/平米)	8
图 21: 宁波商品房销售套数 (单位: 套)	8
图 22: 宁波商品房销售均价 (单位: 元/平米)	8
图 23: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)	9
图 24: 深圳一手房成交均价 (单位: 元/平米)	9
图 25: 深圳一手房可售套数 (单位: 套)	9
图 26: 深圳二手房成交套数 (单位: 套)	9
图 27: 东莞商品住宅成交套数 (单位: 套)	9
图 28: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)	9
图 29: 福州商品住宅成交套数 (单位: 套)	10
图 30: 厦门商品住宅销售套数 (单位: 套)	10
图 31: 重庆商品房销售套数 (单位: 套)	11
图 32: 重庆商品房销售价格 (单位: 元/平米)	11
图 33: 成都商品住宅成交套数 (单位: 套)	11
图 34: 成都二手住宅成交套数 (单位: 套)	11
图 35: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	11
图 36: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)	11

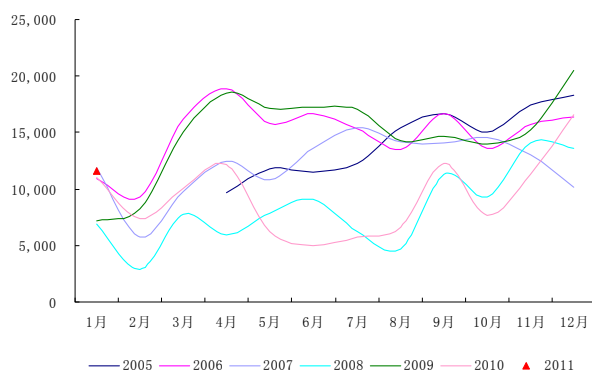
一、环渤海地区

1、北京：成交平稳

1月，北京房屋成交维持近6年同期较高水平，全市共签约11,544套，同比增长5.0%，环比下降30.4%。其中，期房住宅总签约9,557套，环比下降34.0%；现房住宅共签约1,987套，环比下降5.2%。

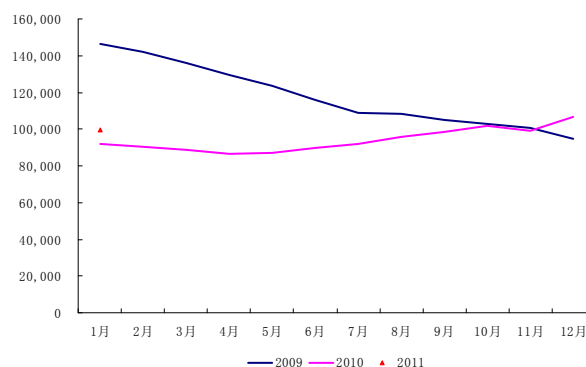
1月，北京商品住宅可售房屋略有回落，为99,592套，同比增长8.2%，环比下降6.4%。

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）



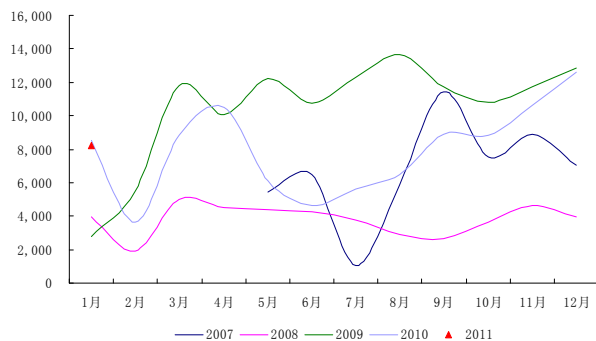
资料来源：WIND、东海证券研究所

2、天津：成交平稳

1月，天津房屋成交与上年同期基本持平，新建商品住宅共成交8,216套，同比下降3.5%，环比下降34.8%；商品住宅成交均价方面，与上年同期相若，为9,145元/平方米，同比涨幅0.9%，环比下跌4.2%。

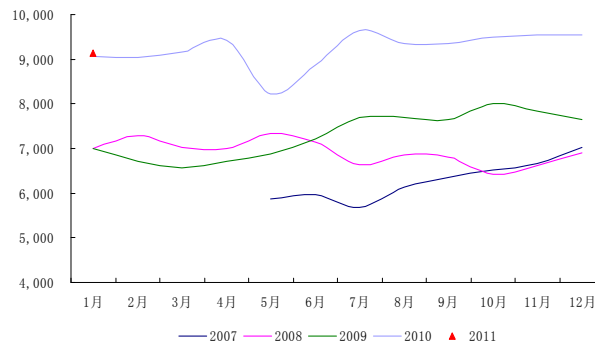
二手房成交方面，保持在近4年最高水平，1月共成交5,080套，同比增长9.1%，环比下降32.4%；成交均价方面，进一步上涨，达到7,825元/平米，同比上涨18.2%，环比增长10.2%。

图3：天津住宅成交套数（单位：套）



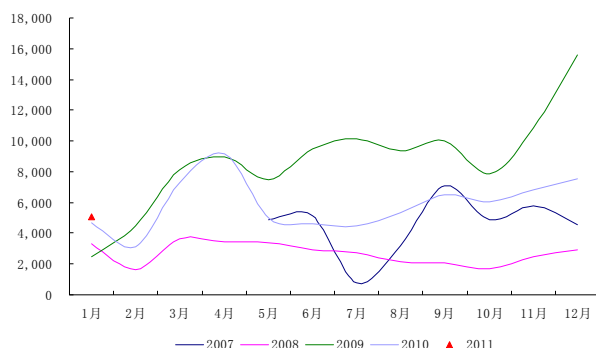
数据来源：WIND、东海证券研究所

图4：天津住宅成交均价（单位：元/平米）



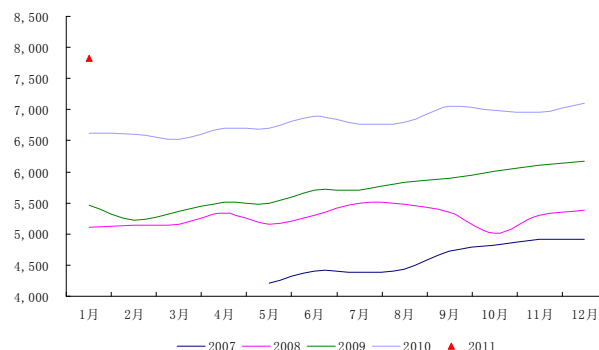
资料来源：WIND、东海证券研究所

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

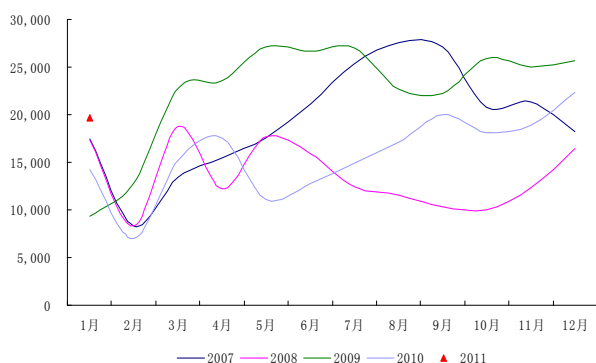
二、长三角地区

1、上海: 量价齐升

1 月, 上海商品房成交量创 5 年内新高, 全市共预售 19,680 套, 同比增长 38.3%, 环比下降 12.1%。其中, 外环以外成交套数占比 70.0%, 提高了 3.7 个百分点; 内环以内占比 7.7%, 下降了 1.1 个百分点; 内外环之间占比 22.3%, 下降了 2.6 个百分点。

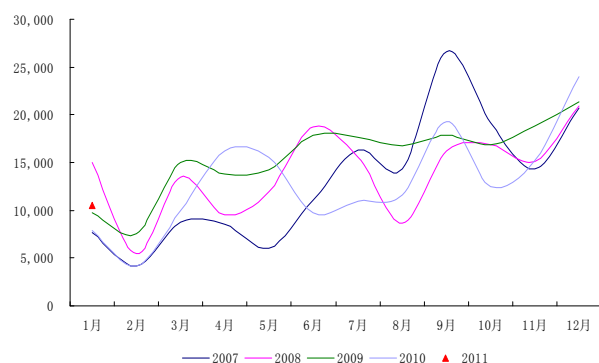
上海商品房成交均价进一步出现上扬, 1 月住宅销售均价 17,336 元/平米, 同比上涨 15.1%, 环比上涨 1.9%。从成交区域看, 内环以内、内外环间、外环以外分别为 52,940 元/平米、21,742 元/平米、12,472 元/平米, 环比涨幅分别为 19.0%、3.2%、8.3%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)



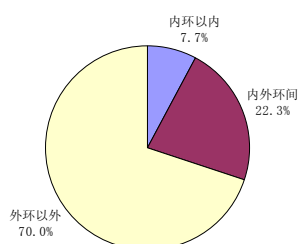
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



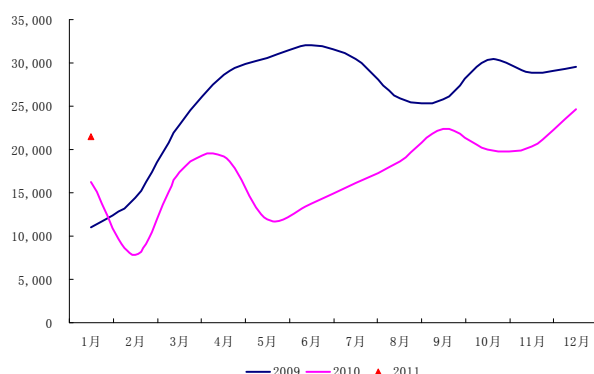
资料来源: WIND、东海证券研究所

图 9: 上海住宅销售套数环间占比



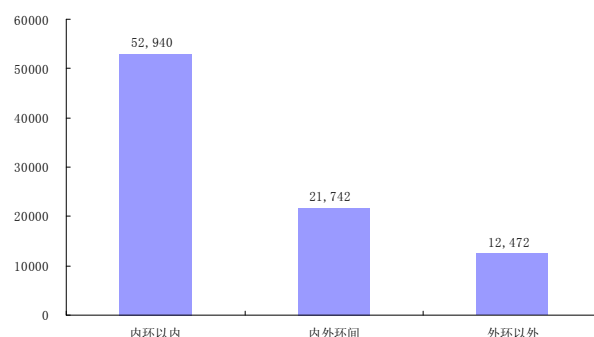
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 11: 上海住宅销售套数(单位: 套)



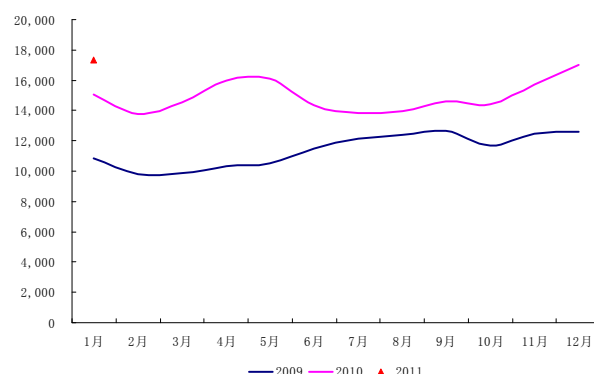
数据来源: WIND、东海证券研究所

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)



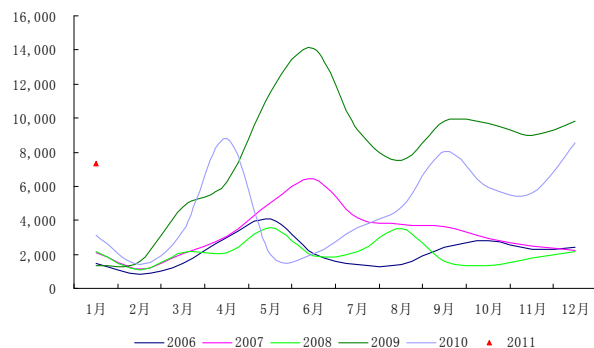
资料来源: WIND、东海证券研究所

2、杭州: 成交有所回落

1 月, 杭州商品房成交量有所回落, 全市共成交 7,314 套, 同比增长 134.0%, 环比下降 14.3%; 商品房成交均价方面, 保持窄幅震荡, 为 17,136 元/平米, 同比上涨 22.1%, 环比下跌 5.5%。

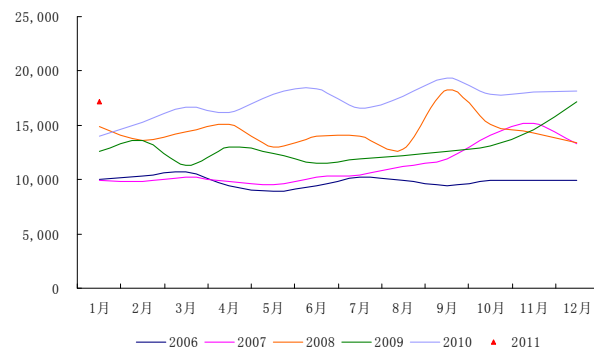
二手住宅成交量方面, 出现回落, 共成交 2,288 套, 同比增长 108.2%, 环比下降 21.0%; 成交均价方面, 表现平稳, 为 20,692 元/平米, 同比上涨了 13.9%, 环比下降 1.2%。

图 13: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)



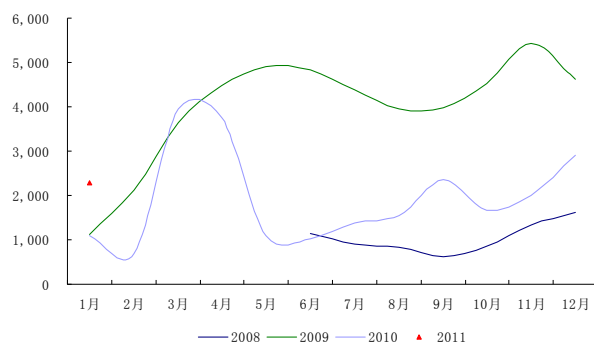
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 14: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平米)



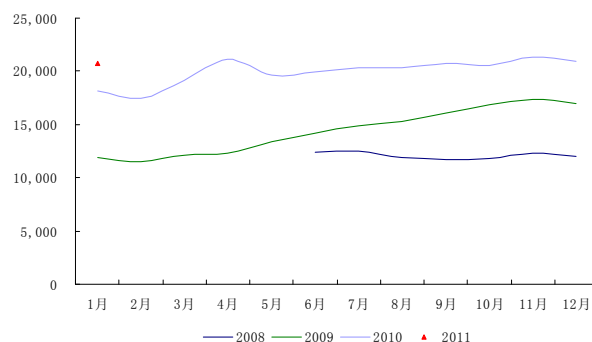
资料来源: WIND、东海证券研究所

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

图 16: 杭州二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)

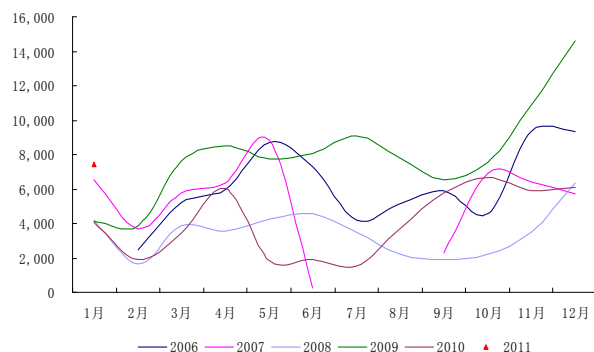


资料来源: WIND、东海证券研究所

3、南京: 成交维持高位

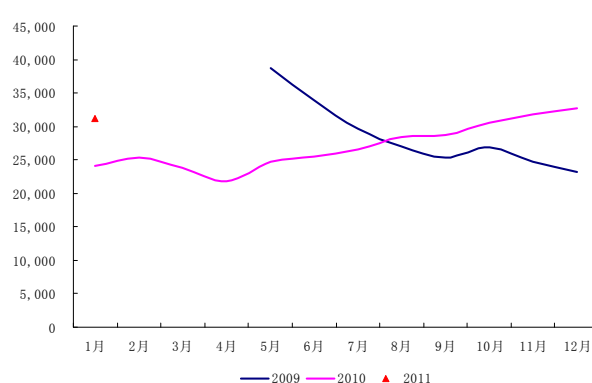
1 月, 南京商品住宅成交达到近五年最高水平, 全市共成交 7,404 套, 同比增长 82.9%, 环比增长 21.4%; 商品住宅可售量略有回落, 为 3.1 万套, 同比增长 29.2%, 环比下降 4.6%。

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)

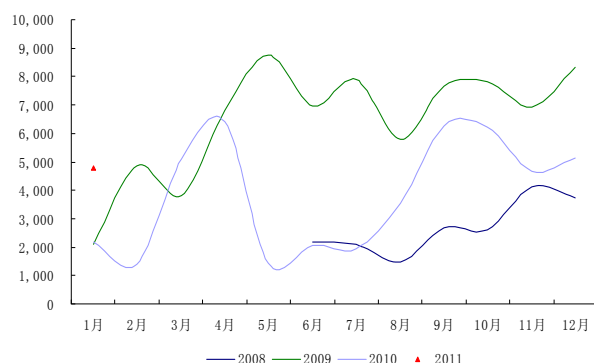


资料来源: WIND、东海证券研究所

4、苏州: 成交平稳

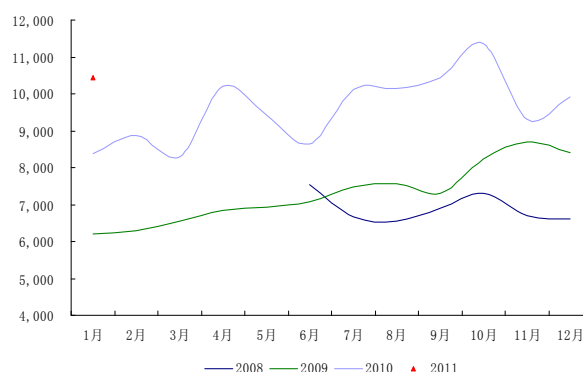
1 月, 苏州商品住宅成交量窄幅震荡, 全市共成交 4,785 套, 同比增长 120.5%, 环比下降 6.9%; 成交均价方面, 继续高位震荡, 为 10,436 元/平米, 同比上涨 24.7%, 环比上涨 5.1%。

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/平米)



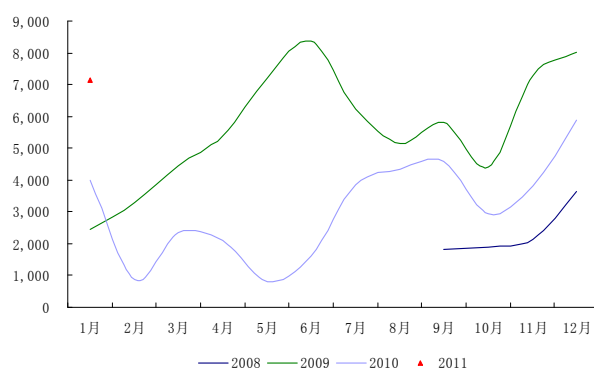
资料来源: WIND、东海证券研究所

5、宁波: 成交继续回升

1 月, 宁波商品房成交量继续大幅回升, 全市共成交 7,133 套, 同比增长 78.8%, 环比增长 21.0%; 销售均价方面, 高位震荡, 为 14,930 元/平米, 同比上涨 28.1%, 环比下跌 4.2%。

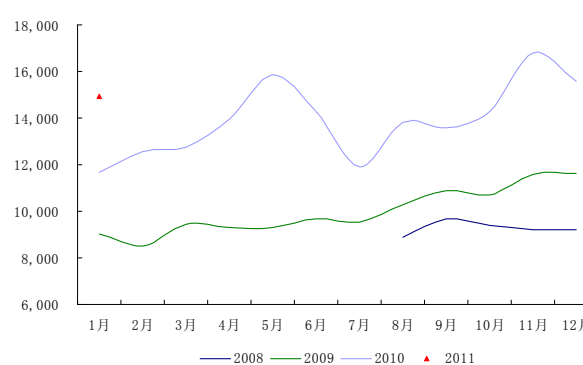
截至 1 月底, 宁波商品房可售量小幅回升, 共 9.8 万套, 同比增长 18.2%, 环比增长 3.1%。

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/平米)



资料来源: WIND、东海证券研究所

三、珠三角地区

1、深圳: 成交平稳

1 月, 深圳一手房成交量为近五年来的平均水平, 属正常范畴, 全市共成交 4,246 套, 同比增长 8.8%, 环比下降 13.9%; 成交均价方面, 仍维持高位, 为 22,409 元/平米, 同比下降 4.7%, 环比增长 14.8%。一手房供应略有回升, 可售套数 35,262 套, 同比增长 4.7%, 环比增长 7.8%。

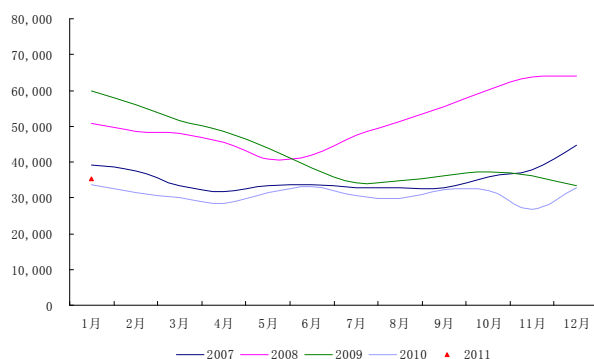
二手房方面, 1 月深圳成交量波动幅度较小, 共 10,831 套, 同比增长 16.2%, 环比下降 2.2%; 二手房的成交均价, 公开渠道无法获取。

图 23: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)



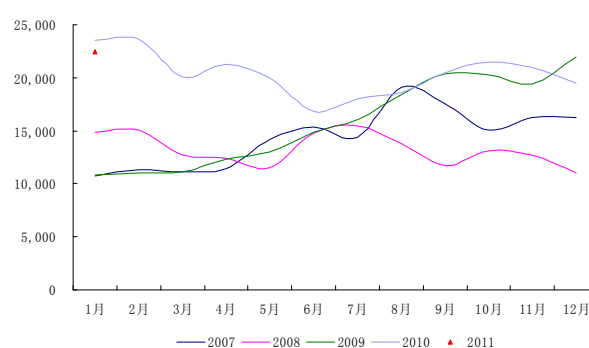
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 25: 深圳一手房可售套数 (单位: 套)



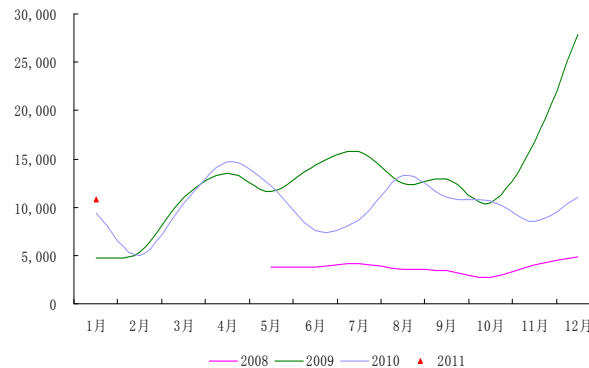
数据来源: WIND、东海证券研究所

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)

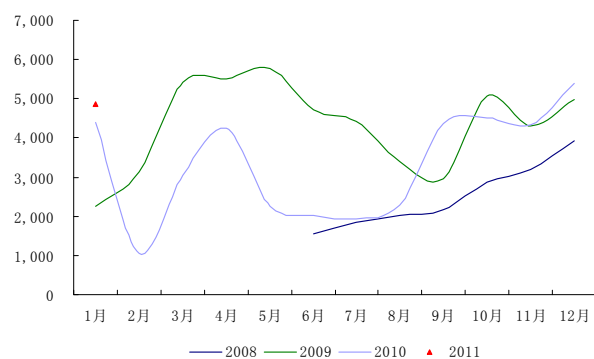


资料来源: WIND、东海证券研究所

2、东莞: 成交维持高位

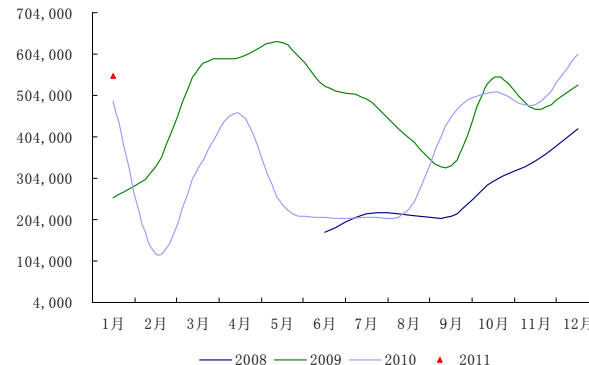
1 月, 东莞商品住宅成交维持较高水平, 全市共成交 4,869 套, 同比增长 10.8%, 环比下降 9.6%; 商品住宅成交面积 55.1 万平方米, 同比增长 12.4%, 环比下降 8.8%。

图 27: 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 28: 东莞商品住宅成交面积 (单位: 平米)

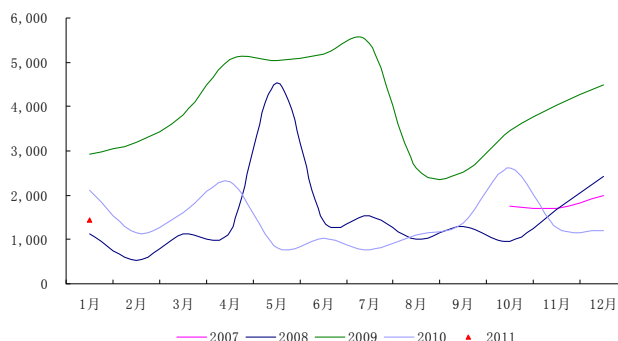


资料来源: WIND、东海证券研究所

3、福州：成交略有回升

1月，福州商品房成交略有回升，全市共签约1,430套，同比下降32.5%，环比增长19.3%。

图 29：福州商品住宅成交套数（单位：套）

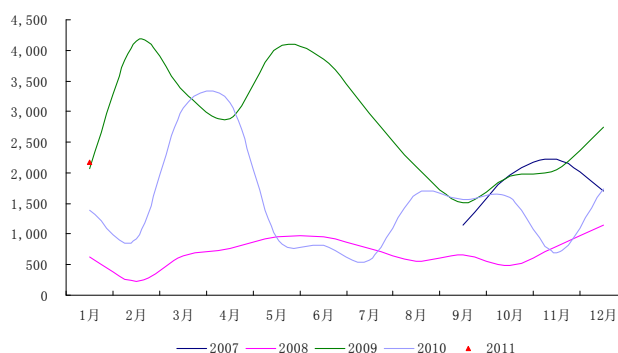


数据来源：WIND、东海证券研究所

4、厦门：成交回升

1月，厦门商品住宅成交出现较大幅度回升，全市共签约2,175套，同比增长56.5%，环比增长24.6%。

图 30：厦门商品住宅销售套数（单位：套）



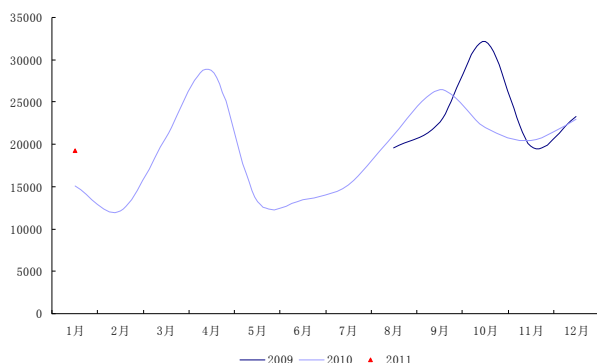
资料来源：WIND、东海证券研究所

四、中西部地区

1、重庆：量价齐稳

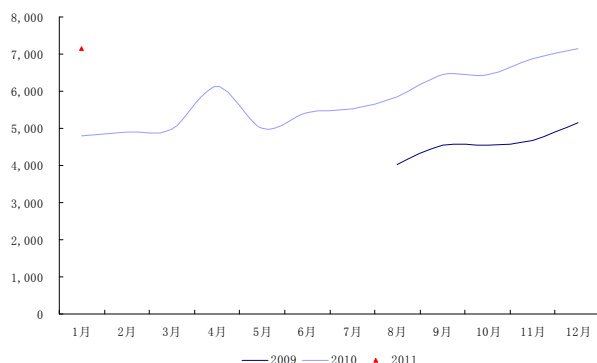
1月，重庆商品房成交稳定，保持在去年月均水平，共成交19,255套，同比增长27.7%，环比下降16.2%；商品房成交均价方面，与上月基本持平，为7,157元/平米，同比上涨48.7%，环比上涨0.0%。

图 31: 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 32: 重庆商品房销售价格 (单位: 元/平米)

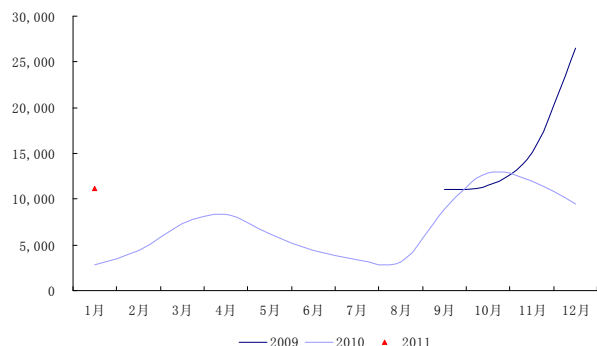


资料来源: WIND、东海证券研究所

2、成都: 成交维持高位

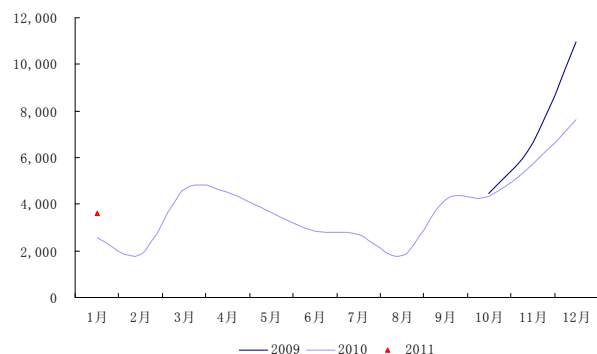
1 月, 成都商品房销售继续维持高位, 共成交 11,166 套, 同比增长 290.6%, 环比增长 17.4%; 二手住宅成交量方面, 销售出现较大幅度回落, 全月共成交 3,627 套, 同比增长 40.5%, 环比下降 52.4%。

图 33: 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 34: 成都二手住宅成交套数 (单位: 套)



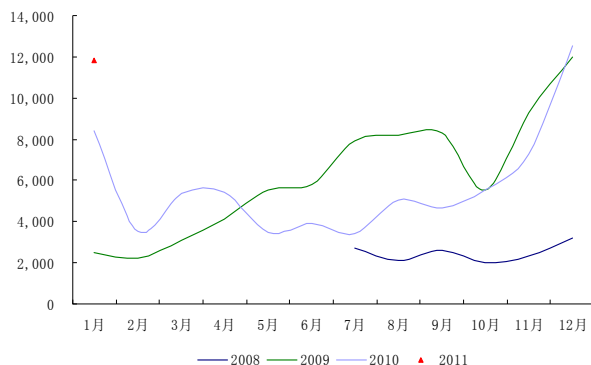
资料来源: WIND、东海证券研究所

3、昆明: 量价齐稳

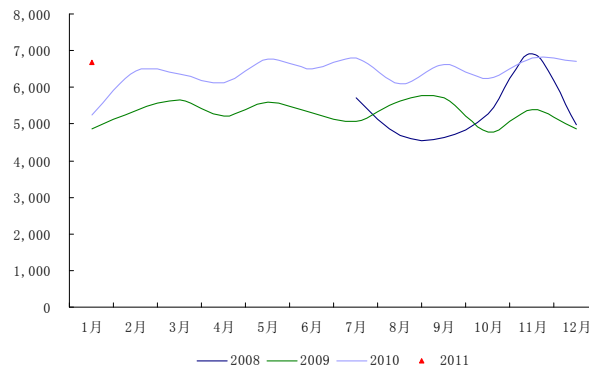
1 月, 昆明商品房共成交 11,838 套, 同比增长 40.7%, 环比下跌 5.5%; 商品房成交均价方面, 仍保持平稳, 为 6,686 元/平米, 同比上涨 27.7%, 环比下跌 0.4%。

图 35: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)

图 36: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所



资料来源: WIND、东海证券研究所

五、上市公司业绩预告

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。

保利地产 (600048): 预计 2010 年度公司归属于上市公司股东的净利润 49.05 亿元, 同比增长 39.39%, 基本每股收益 1.07 元。

荣盛发展 (002146): 预计 2010 年度公司归属于上市公司股东的净利润 10.16 亿元, 同比增长 66.63%, 基本每股收益 0.71 元。

卧龙地产 (600173): 预计 2010 年度公司归属于上市公司股东的净利润 2.92 亿元, 同比增长 113.7%, 基本每股收益 0.402 元。

深振业 (000006): 预计 2010 年度公司归属于上市公司股东的净利润 4.8 亿元, 同比增长 47.23%, 基本每股收益 0.63 元。

天保基建 (000965): 预计 2010 年度公司归属于上市公司股东的净利润 2.2 亿元, 同比增长 38.65%, 基本每股收益 0.47 元。

首开股份 (600376): 预计 2010 年度公司归属于上市公司股东的净利润 2.2 亿元, 同比增长 38.65%, 基本每股收益 0.47 元。

外高桥 (600648): 经公司初步测算, 预计 2010 年公司实现归属于母公司所有者的净利润较上年同期增长 80%以上。

泛海建设 (000046): 预计 2010 年度公司实现净利润约 1.2 亿元, 同比下降 60-70%, 基本每股收益约 0.05 元。

友好集团 (600778): 预计 2010 年度实现归属于母公司所有者的净利润将比上年同期增长 70%-90%。

创兴置业 (600193): 公司 2010 年度归属于母公司所有者的净利润约为 1 亿元左右, 比上年同期增长约 800-900%。

世茂股份 (600823): 预计 2010 年度公司归属于上市公司股东的净利润较上年同期增长约 300%。

苏州高新 (600736): 公司 2010 年度净利润较 2009 年度增长 50%左右。

安徽水利 (600502): 预计公司 2010 年 1~12 月份实现的归属于母公司的净利润比上年同期增长 350%以上。

大龙地产 (600159): 经公司财务部门初步测算预计 2010 年度归属于上市公司股东净利润较上年同期减

少 92%以上。

北辰实业 (601588): 预计本公司 2010 年度归属于母公司股东的净利润较 2009 年度下降 55%以上。

万通地产 (600246): 预计公司 2010 年度将实现盈利,与 2009 年度相比,归属于上市公司股东的净利润增长幅度不低于 50%。

浙江广厦 (600052): 公司预测 2010 年度归属于母公司股东的净利润与上年同期相比减少 50%以上。

中航地产 (000043): 公司预测归属于上市公司股东的净利润同比增长 300-350%。

京能置业 (600791): 预计公司 2010 年度归属于母公司所有者的净利润较上年同期增长 600%以上。

冠城大通 (600067): 预计公司 2010 年度归属于母公司所有者的净利润与上年同期相比增长 50%-100%。

阳光城 (000671): 预计公司 2010 年度净利润约 4.82 亿元,同比增长 165.76%,基本每股收益约 0.90 元。

金地集团 (600383): 预计 2010 年度净利润较 2009 年度增长 50%左右。

华侨城 (000069): 预计 2010 年度净利润 25.6 亿元-34.0 亿元,同比增长 50-100%。

华业地产 (600240): 预计 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日归属于母公司所有者的净利润约在 2.65 亿元至 2.85 亿元之间,与上年同期相比增长 126%-144%。

中弘地产 (000979): 预计 2010 年度公司归属于母公司的净利润约 9 亿元,同比涨幅 609.9%。

中国国贸 (600007): 预计 2010 年度归属于母公司的净利润有可能将比上年同期下降 50%以上

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。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

市场指数评级	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%
行业指数评级	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%
公司股票评级	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。

免责声明

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

北京 东海证券研究所	上海 东海证券研究所
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