

行业周报 (2011 年第 7 周): 成交量如期萎缩, 基本面变化还需等待

房地产行业研究小组

联系人: 黄玉梅 8621-68761616-8288

huangym@tebon.com.cn

德邦证券有限责任公司

上海市福山路 500 号城建国际中心 26 楼, 200122

http://www.tebon.com.cn

核心观点:

2011 年 2 月 7-13 日, 为春节长假后的第一周, 交易日仅 3 天, 房地产指数 (882118) 周涨跌幅+2.58%, 涨幅超越大盘涨幅(+1.01%)。从个股来看, 受中关村十年规划的影响, 分拆上市概念相关的中关村、张江高科、中国宝安; 资产重组相关的 st 东源、刚泰控股、广宇发展、中华企业, 涨幅均超过 10%。

春节前国务院颁布“新国八条”, 沪渝房产税试点出台, 央行加息以及多城市取消优惠利率, 在多项政策的累积效应下, 房地产实体观望氛围浓厚, 成交清淡。有价无市的博弈现象较为明显。

近期地产板块的走势, 符合我们在《房产税试点出台, 短期反弹, 中期估值难以提升》一文中提到的, “新国八条” 出台, 意味着未来 2-3 个月的政策调控真空期, 加上房产税低于预期, 地产股短期反弹。我们认为, 反弹的持续性取决于基本面的变化, 但是目前还不具备这样的变化, 表现为: (1) 由于开发商资金状况尚可, 新房供应还没有形成较大规模的上市, 目前有价无市的状况明显。(2) 各地相继出台调控细则, 例如广州在限购上允许“卖一买一”的政策, 实质是对“新国八条”的变通。我们认为如果其他城市模仿, 将在政策执行的效果上大打折扣, 后续调控政策的风险并未减除。总之, 基本面的变化还将等待。

在股票投资上, 谨慎推荐业绩确定、估值较低的龙头地产公司, 金地集团、首开股份、华侨城 A、世贸股份。关注事件驱动型, 张江高科 (分拆上市概念)。

风险提示: 流动性紧缩超预期带来的系统性风险。

实体成交回顾:

节后成交环比反弹: 从跟踪的重点城市成交数据来看 (图表 1), 春节后的第一周楼市交易逐步恢复。重点城市中, 深圳和成都成交量回升较为迅速, 成都商品住宅成交量基本恢复至春节前的水平。其余城市成交量恢复力度相对较小, 上海和南京尤为明显, 成交面积分别为 7 万和 4 万 m²。本周价格波动较明显, 其中深圳、天津价格分别下跌 35%、16%。我们认为有价无市, 结构性因素对房价的影响明显。

与 2010 年春节相比: 我们统计了春节相近的两周数据, 样本城市整体同比下降-6%。城市成交分化, 同比下降幅度较大的是合肥、长沙和重庆, 同比跌幅超过 50%。而成都本周成交已恢复到春节前, 春节两周的

成交量同比增长 221%。

可售量增加有限: 与第 6 周相比, 样本城市可售量整体可售量环比下降-0.83%, 除上海环比正增长(+0.83%) 外, 其余的都是环比下降。说明由于开发商资金状况尚可, 新房供应还没有形成较大规模的上市。

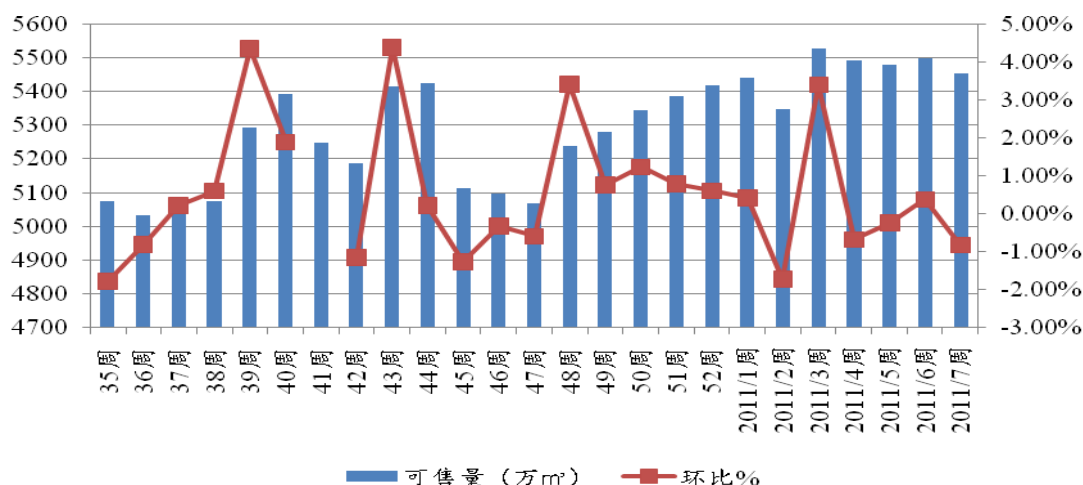
土地市场成交清淡: 本周土地市场推出量大幅上涨, 其中天津和重庆推出量均过百万平米。另一方面, 成交量持续走低, 仅 5 个城市有成交, 住宅用地更是仅上海一个城市有住宅用地成交。本周共计 11 个城市有地块入市, 推出量大幅上涨, 推出楼面均价在 1000 元/平方米左右的城市占比较大。重庆推出量较为突出, 达 253 万 m^2 , 但楼面均价仅 651 元/ m^2 。

图表 1 2011 年第 7 周成交数据

单位 (万 m^2)	本周成交 面积	上周周成 交面积	环比%	2011 年春节 (6-7 周)	2010 年春节 (8-9 周)	同比%
北京商品住宅	8.43	3.89	116.71%	12.32	9.27	32.90%
天津商品住宅	9.16	2.39	283.26%	11.55	11.58	-0.26%
上海商品住宅	7.08	2.76	156.52%	9.84	18.35	-46.38%
杭州商品住宅	4.56	2.01	126.87%	6.57	2.39	174.90%
南京商品住宅	3.9	2.61	49.43%	6.51	4.40	47.95%
苏州商品住宅	2.93	1.61	81.99%	4.54	5.93	-23.44%
宁波商品住宅	5.47	4.54	20.48%	10.01	3.06	227.12%
合肥商品住宅	8.99	——	——	8.99	25.76	-65.10%
广州商品住宅	8.99	4.37	105.72%	13.36	20.51	-34.86%
深圳商品住宅	4.02	0.27	1388.89%	4.29	2.69	59.48%
重庆商品住宅	16.48	4.73	248.41%	21.21	43.69	-51.45%
成都商品住宅	42.06	17.32	142.84%	59.38	18.50	220.97%
西安商品住宅	——	——	——	——	——	——
福州商品住宅	3.16	0.61	418.03%	3.77	5.85	-35.56%
武汉商品住宅	——	——	——	——	——	——
长沙商品住宅	7.4	2.47	199.60%	9.87	21.86	-54.85%
合计	132.63	49.58	167.51%	182.21	193.80	-6.00%

数据来源: 中国指数研究院, 德邦研究

图表 2 2010 年 8 月以来, 商品房可售面积 (样本城市) 的变化



资料来源：中国指数研究院，德邦研究

投资评级

一、行业评级

推荐 – Attractive: 预期未来 6 个月行业指数将跑赢沪深 300 指数
 中性 – In-Line: 预期未来 6 个月行业指数与沪深 300 指数持平
 回避 – Cautious: 预期未来 6 个月行业指数将跑输沪深 300 指数

二、股票评级

买入 – Buy: 预期未来 6 个月股价涨幅 $\geq 20\%$
 增持 – Outperform: 预期未来 6 个月股价涨幅为 10%-20%
 中性 – Neutral: 预期未来 6 个月股价涨幅为 -10% - +10%
 减持 – Sell: 预期未来 6 个月股价跌幅 $> 10\%$

特别声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对报告中信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司作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作出任何形式的担保。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前已经使用或了解其中的信息。本报告版权归德邦证券有限责任公司所有。未获得德邦证券有限责任公司事先书面授权，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“德邦证

券有限责任公司”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。