

行业周报 (2011 年第 9 周): 房价出现波动, 关注行业被错杀的机会

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 10-25 日, 房地产板块出现分化, 房地产指数 (882118) 平均涨幅 4%, 其中园区类的涨幅 14.21%, 住宅类 6%, 商业地产类 7.42%。

从 2010 年调控开始, 地产板块整体的估值重心就逐渐下移。尽管地产板块的估值已达到历史的低点, 但是由于政策调控的风险依然存在, 整个板块的投资吸引力都不大, 经历了一年之久的低迷。

但是近期外部的因素悄然发生了变化, 地产板块的投资机会也在逐渐的发生分化。主要表现为: 从《中关村十年规划》的出台和新三板扩容的预期中, 园区类地产由于估值的优势、外部因素的推动, 而受到市场持续的追捧。

从另一个方面, 我们可以领悟到, 受住宅地产调控的影响, 地产板块中存在被错杀的机会, 我们看好两条投资主线: 一是住宅开发公司中, 具有核心竞争力, 能够在激励的市场环境中脱颖而出的企业; 二是商业地产 (见 2 月 28 日行业报告《商业地产投资正当时》)。

重点推荐: 鲁商置业、世茂股份、华侨城 A、金地集团。

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:

成交持续恢复: 从跟踪的重点城市成交数据来看 (图表 1), 本周楼市交易持续恢复。重点城市中, 天津涨幅最大, 达 152.67%, 其原因在于 3 月 1 日天津即实行限购令, 大量的需求在限购令执行前集中成交; 此外, 重庆、苏州和上海涨幅皆超过 50%, 杭州成交量与上周基本持平。其余成交量下跌城市中, 北京、成都跌幅明显, 北京下跌 64.18%。

房价波动明显: 从最新楼盘的打折信息来看, 95 折和 9 折比较常见, 甚至出现了八五至八八的折扣。从统计数据来看, 如重庆、广州、兰州价格跌幅皆超 10%, 而昆明涨幅超过 10%。

可售量增加有限：与第 8 周相比，样本城市可售量整体可售量环比下降-0.43%，福州的可售量下降幅度最多。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。

行业新闻：

限购令扩至：见统计表格（图表3）。整体来看，各地方的限购令并没有超过“新国八条”的框架。可以看出截止到上周，上海、重庆的成交量环比回升，当前政策对房价上涨的控制能力还有待观察。“两会”将至，住宅市场的调控风险依然存在。

我国保障房建设提速扩面，5年将建3600万套：“十二五”时期，我国将加快各类保障房建设，我国将新建各类保障性住房3600万套。重点将加快发展公共租赁住房，继续推进廉租住房和经济适用住房建设，增加限价商品住房供应。同时，继续大力推进各类棚户区改造。基本完成集中成片城市和国有工矿棚户区改造，稳步推进非成片棚户区和零星危旧房改造。完成现有国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

我国将加快房产税改革试点，逐步扩至全国：全国人大财经委日前向十一届全国人大常委会第十九次会议提交的《发展改革委关于落实全国人大常委会对国民经济和社会发展计划执行情况报告审议意见的报告》指出，我国将加快推进房产税改革试点工作，并逐步扩大到全国。

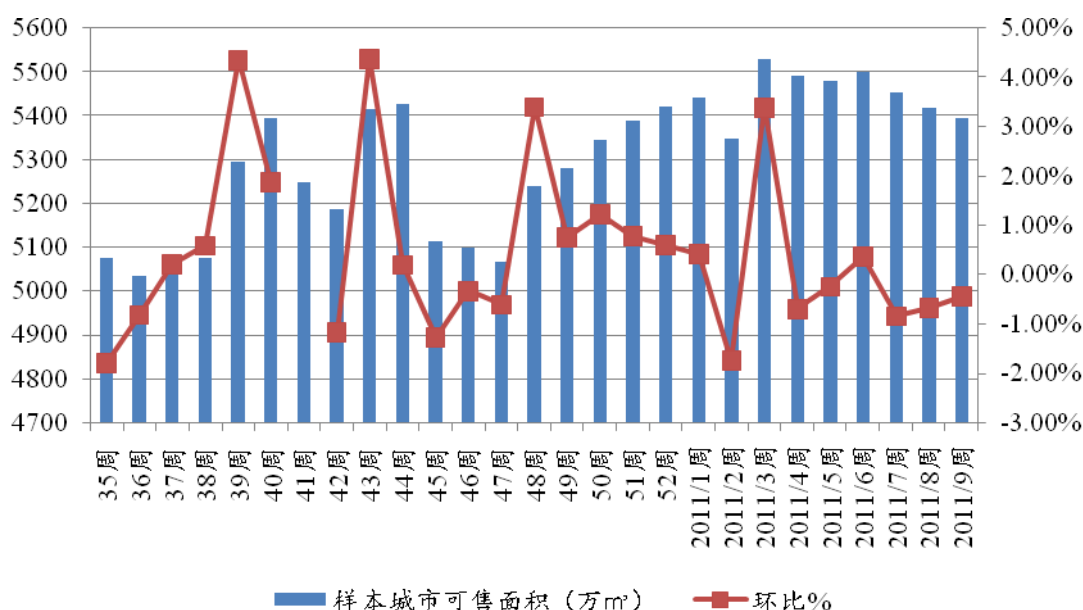
图表 1 2011 年第 9 周成交数据

单位（万㎡）	本周成交面积	上周成交面积	环比%	09 年周均成交面积	10 年周均成交面积	09 年同期累计成交	10 年同期累计成交	11 年同期累计成交	同比%
北京商品住宅	4.81	13.43	-64.18%	26.95	15.83	126.31	132.89	129.63	-2.45%
天津商品住宅	60.27	23.85	152.70%	25.73	20.05	93.03	137.27	207.6	51.23%
上海商品住宅	20.72	13.79	50.25%	50.21	29.96	213.27	210.5	257.43	22.29%
杭州商品住宅	10.88	10.71	1.59%	13.79	7.66	41.56	37.6	115.14	206.22%
南京商品住宅	6.69	11.16	-40.05%	20.22	10.85	91.2	100.41	111.15	10.70%
苏州商品住宅	16.28	11.13	46.27%	17.95	10.21	93.71	62.14	99.5	60.12%
宁波商品住宅	4.16	8.28	-49.76%	13.64	7.18	57.08	45.85	85.14	85.69%
合肥商品住宅	25.82	22.16	16.52%	26.14	18.24	94.53	193.38	205.55	6.29%
广州商品住宅	18.54	20.17	-8.08%	21.32	17.18	149.97	134.67	166.4	23.56%
深圳商品住宅	4.82	5.44	-11.40%	12.42	6.63	97.71	51.58	58.43	13.28%
重庆商品住宅	30.16	16.14	86.86%	46.42	42.98	274.31	314.57	270.93	-13.87%
成都商品住宅	24.25	36.68	-33.89%	28.48	22.66	170.6	200.69	293.27	46.13%

西安商品住宅	0	0	——	——	23.11	——	134.48	158.36	17.76%
福州商品住宅	3.88	3.86	0.52%	10.71	4.08	85.05	46.12	34.99	-24.13%
武汉商品住宅	0.00	0.00	——	28.42	27.88	107.95	248.5	179.04	-27.95%
长沙商品住宅	24.94	15.78	58.05%	34.08	29.37	187.86	229.43	210.37	-8.31%
合计	256.22	212.58	20.53%			1884.14	2280.08	2582.93	13.28%

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

图表 3 已有 14 个城市公布了限购令细则

已有房产情况	本市居民			非本市居民		
	已有2套	已有1套	无房	拥有1套及以上	无房，有纳税证明	无房，无纳税证明
上海	限购	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（累计1年纳税证明）	限购
济南（市区）	限购1套新房	限购1套新房	限购1套新房	限购1套新房	限购1套新房（无纳税证明要求）	限购1套新房
青岛（市辖七区）	限购	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（1年以上纳税证明）	限购
成都（主城区）	限购	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（纳税证明无时间要求）	限购
北京	限购	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（连续5年以上纳税证明）	限购
广州	限购	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（1年以上纳税证明）	限购
南京	限购	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（1年以上纳税证明）	限购
长春	限购	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（1年以上纳税证明）	限购
南宁（市区）	限购	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（1年以上纳税证明）	限购
贵阳（中心城区人口密集、房价过高一环内）	限购	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（1年以上纳税证明）	限购
哈尔滨（市区）	限购	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（1年以上纳税证明）	限购
无锡（市区）	限购	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（1年以上纳税证明）	限购
宁波	限购	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（连续1年以上纳税证明）	限购
银川	限购（人均面积小于43除	限购1套住房	限购2套住房	限购	限购1套住房（连续1年以上纳税证明）	限购

资料来源：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。