

成交全面下滑

——2011年2月份房地产行业月报

房地产

一线城市成交量跌至冰点，价格仍然企稳

严厉限购政策与传统销售淡季双重作用下，2月一线城市成交量出现全线下挫，北上深三个一线城市成交量环比降幅均超过五成，接近2008年同期水平，北京房屋成交环比变化-70.2%，上海-63.2%，深圳-56.2%；成交均价方面，仍然保持稳定，偏远郊区新房出现少量打折优惠现象。

二线城市商品房成交全面下滑，价格稳中有升

2月，除天津以外二线城市商品房成交出现全面下滑，在我们所跟踪的国内13个二线城市中，南京、重庆、杭州、宁波、昆明成交量环比跌幅均超过60%，分别为-72.8%、-67.8%、-67.7%、-66.5%、-63.4%。成交均价方面，二线城市稳中有升，杭州、苏州、长沙涨幅较大，环比分别为22.2%、5.6%、6.0%。

预计限购政策将呈现东部偏紧、中西部偏宽格局

新“国八条”之后，至今已有约20个大中城市推出限购细则，我们发现，一线城市的调控实施尺度相对严格，二线尤其中西部省会则相对宽松。目前还有多个省会城市未有落地细则出台，预计这些城市将依然呈现东部偏紧、中西部偏宽的情况，考虑到东西部经济区域差异，较为温和的成都版本或将成为其他中西部城市效仿对象。

国资委允许五家非主业的央企从事房地产业务

据《财经国家周刊》报道，鲁能集团、中航工业、神华集团、中煤集团和新兴集团将获准保留地产业务，允许涉足地产的央企扩大至21家。2月中旬，国资委规划局局长王晓齐透露，央企“退地”基本整顿结束，未来国资委允许五家非主业的央企从事房地产业务。

看好“X+地产”类型公司

随着限购政策在一二线城市全面铺开，一季度行业将处在政策消化期，此阶段表现为销量急剧下挫、房价企稳、市场观望气氛浓厚。政策风险正在逐步得到释放，但成交量导致2012年业绩下滑担忧开始升温，股价尚未触及到趋势性的催化剂因素，因此主流地产股将依然维持低位震荡格局，在此背景下我们看好“X+地产”类型公司，如中润投资（黄金+地产）、华丽家族（疫苗+地产）、中汇医药（医药+地产）等。

维持

标配

分析师：桂长元

投资咨询执业证书编号：

S0630511010016

联系信息：

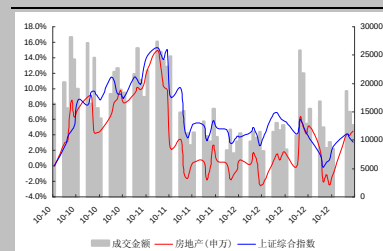
021-50586660-8623

gcy@longone.com.cn

日期

分析：2011年03月03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
- 13.《成交平稳淡季不淡》2011/03/03

正文目录

一、环渤海地区	4
1、北京：成交剧烈下滑	4
2、天津：成交平稳	4
二、长三角地区	5
1、上海：成交剧减	5
2、杭州：价涨量跌	6
3、南京：成交跌至低谷	7
4、苏州：价涨量跌	7
5、宁波：成交大幅回落	8
三、珠三角地区	8
1、深圳：成交下滑	8
2、东莞：成交低迷	9
3、佛山：价稳量跌	10
4、福州：成交低迷	10
5、厦门：成交大幅回落	10
四、中西部地区	11
1、长沙：量缩价涨	11
2、重庆：成交剧减	11
3、成都：成交小幅回落	12
4、昆明：量跌价稳	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/平方米)	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/平方米)	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比占比	6
图 10: 上海住宅环比销售均价 (单位: 元/平方米)	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/平方米)	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/平方米)	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/平方米)	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/平方米)	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/平方米)	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/平方米)	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: 平方米)	9
图 29: 佛山商品房成交套数 (单位: 套)	10
图 30: 佛山商品房成交均价 (单位: 元/平方米)	10
图 31: 福州商品住宅成交套数 (单位: 套)	10
图 32: 厦门商品住宅销售套数 (单位: 套)	11
图 33: 长沙商品住宅期房均价 (单位: 元/平方米)	11
图 34: 长沙二手住宅成交套数 (单位: 套)	11
图 35: 重庆商品房销售套数 (单位: 套)	12
图 36: 重庆商品房销售价格 (单位: 元/平方米)	12
图 37: 成都商品住宅成交套数 (单位: 套)	12
图 38: 成都二手住宅成交套数 (单位: 套)	12
图 39: 昆明商品房销售套数 (单位: 套)	13
图 40: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平方米)	13

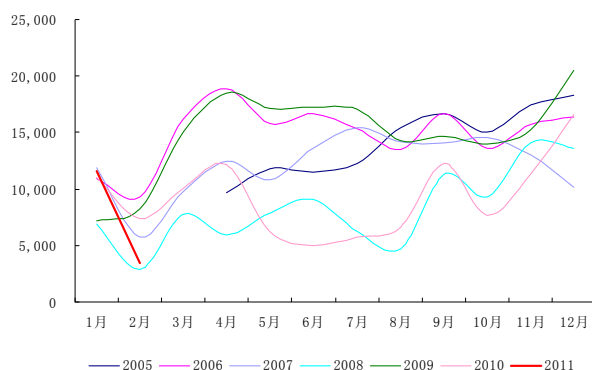
一、环渤海地区

1、北京：成交剧烈下滑

2月，北京商品住宅成交量大幅下滑，接近2008年同期水平，全市共签约3,436套，同比下滑53.3%，环比下降70.2%。其中，期房住宅总签约2,925套，环比下降69.4%；现房住宅共签约511套，环比下降74.3%。

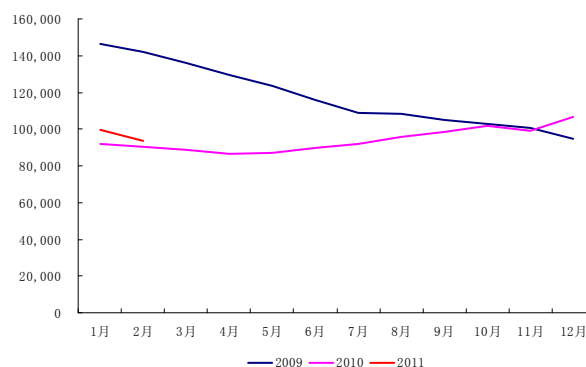
2月，北京商品住宅可售房屋略有回落，为93,843套，同比增长3.9%，环比下降5.8%。

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）



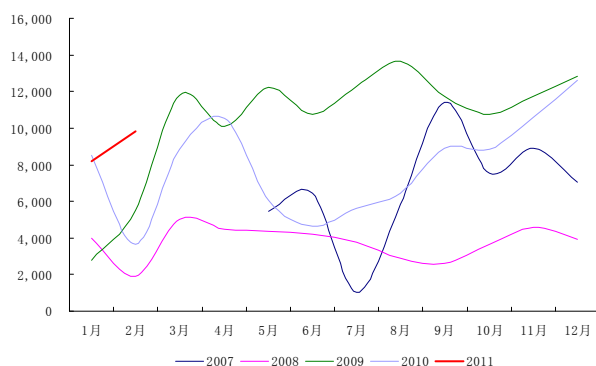
资料来源：WIND、东海证券研究所

2、天津：成交平稳

2月，天津商品住宅成交出现较大幅度增长，共成交9,821套，同比增长168.7%，环比增长19.5%；商品住宅成交均价方面，与上月基本持平，为9,159元/平方米，同比涨幅1.2%，环比上涨0.2%。

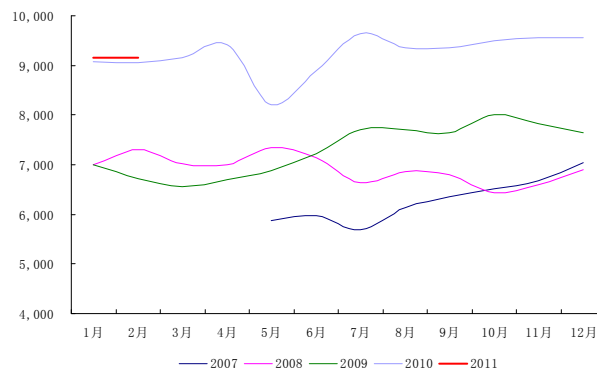
二手房成交方面，2月共成交3,463套，同比增长11.9%，环比下降31.8%；成交均价方面，与上月持平，为7,828元/平米，同比上涨18.6%，环比增长0.0%。

图3：天津住宅成交套数（单位：套）



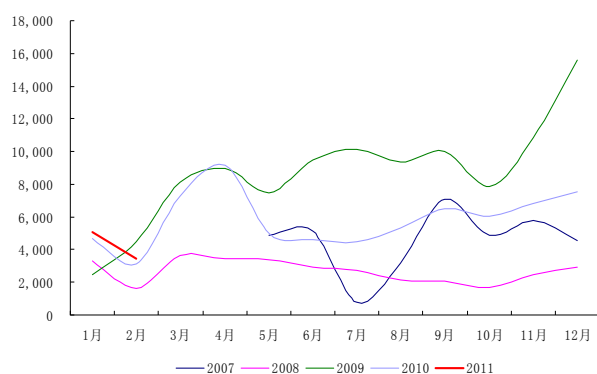
数据来源：WIND、东海证券研究所

图4：天津住宅成交均价（单位：元/平米）



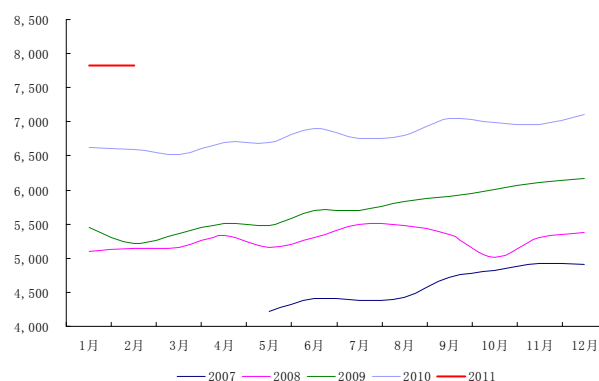
资料来源：WIND、东海证券研究所

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

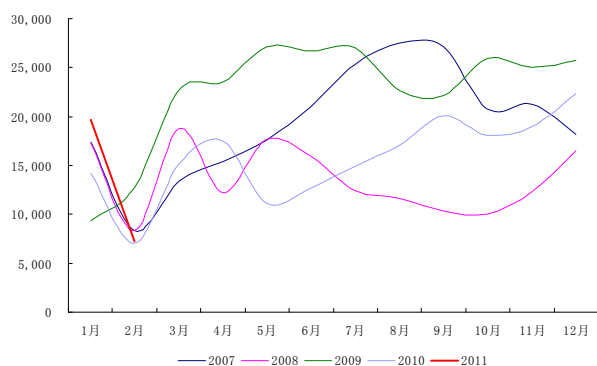
二、长三角地区

1、上海: 成交剧减

2月, 上海商品房成交量跌至冰点, 全市共预售 7,255 套, 同比增长 2.9%, 环比下降 63.1%。其中, 外环以外成交套数占比 61.7%, 下降了 8.3 个百分点; 内环以内占比 5.7%, 下降了 2.0 个百分点; 内外环之间占比 32.7%, 提高了 10.3 个百分点。

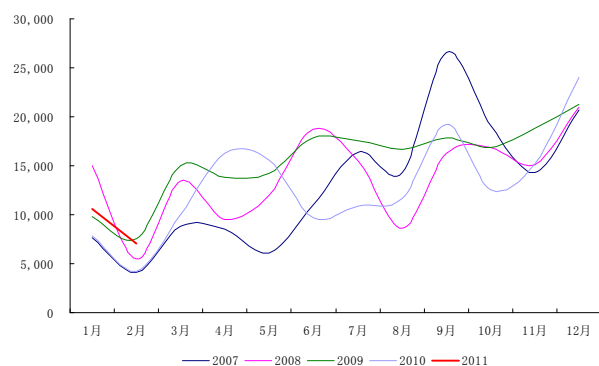
上海商品房成交均价出现小幅回调, 2月住宅销售均价 16,195 元/平米, 同比上涨 17.9%, 环比下跌 6.6%。从成交区域看, 内环以内、内外环间、外环以外分别为 52,182 元/平米、20,854 元/平米、12,001 元/平米, 环比跌幅分别为 1.4%、4.1%、3.8%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)



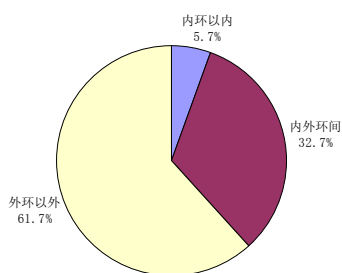
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



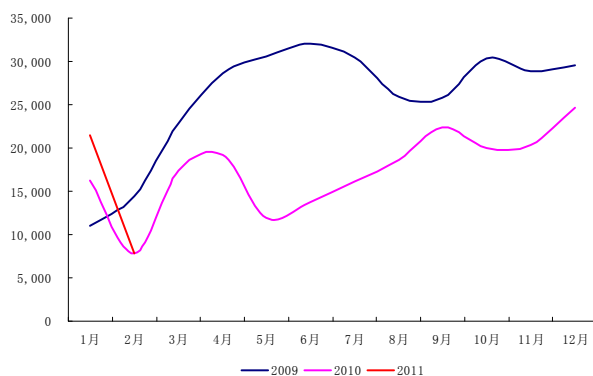
资料来源: WIND、东海证券研究所

图 9: 上海住宅销售套数环间占比



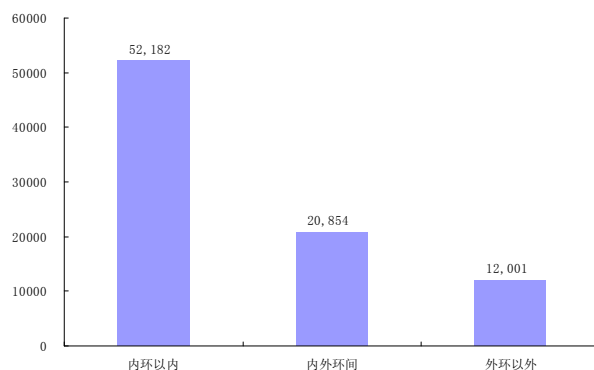
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 11: 上海住宅销售套数(单位: 套)



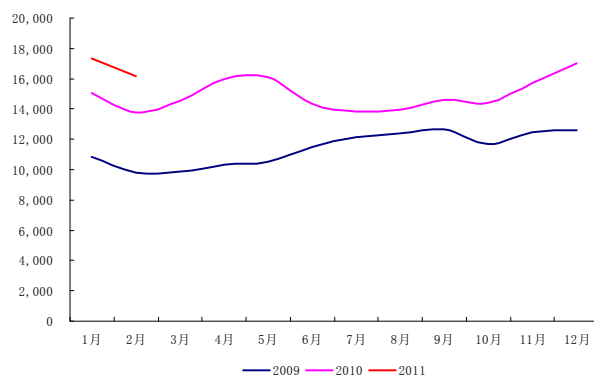
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平方米)



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/平方米)



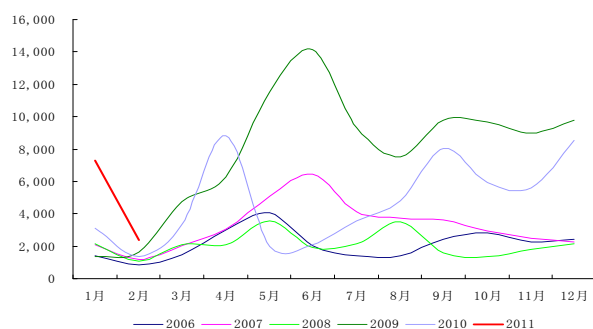
资料来源: WIND、东海证券研究所

2、杭州: 价涨量跌

2 月, 杭州商品房成交量大幅下滑, 全市共成交 2,362 套, 同比增长 71.9%, 环比下降 67.7%; 商品房成交均价方面, 继续大幅上涨, 为 20,936 元/平方米, 同比上涨 37.2%, 环比上涨 22.2%。

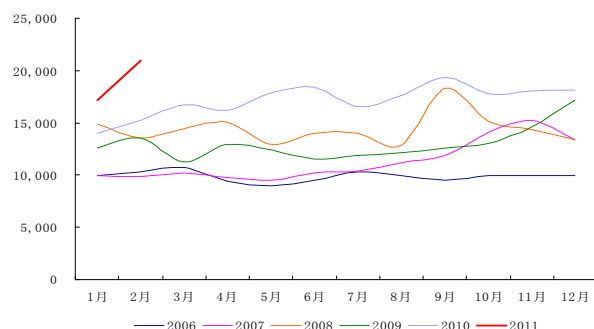
二手住宅成交量方面, 同样出现大幅回落, 共成交 869 套, 同比增长 25.2%, 环比下降 54.4%; 成交均价方面, 小幅回落, 为 20,750 元/平方米, 同比上涨了 19.2%, 环比下降 5.4%。

图 13: 杭州商品房成交套数 (单位: 套)



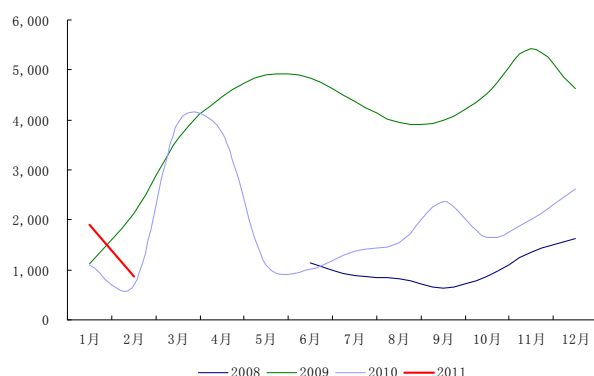
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 14: 杭州商品房成交均价 (单位: 元/平方米)



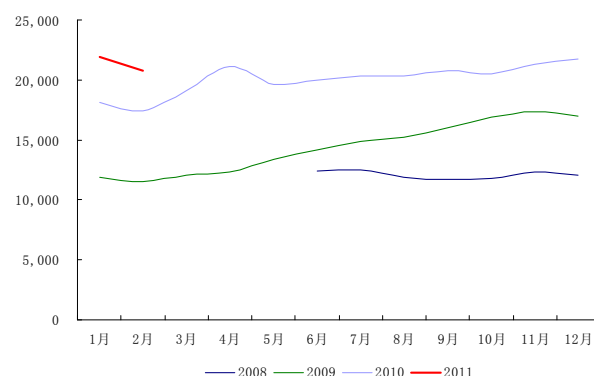
资料来源: WIND、东海证券研究所

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)

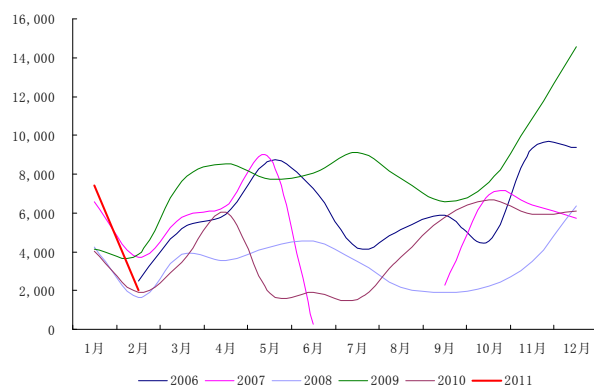


资料来源: WIND、东海证券研究所

3、南京: 成交跌至低谷

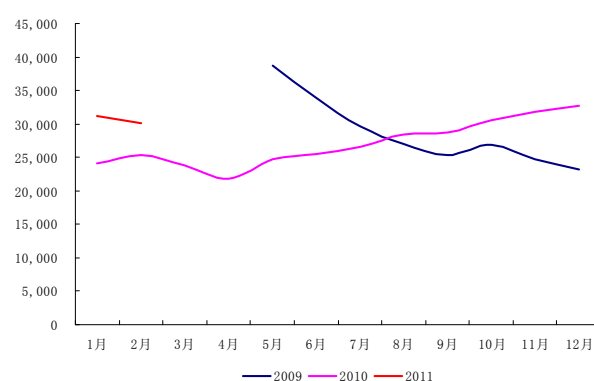
2 月, 南京商品住宅成交跌至历史低谷, 全市共成交 2,012 套, 同比增长 4.6%, 环比下降 72.8%; 商品住宅可售量略有回落, 为 3.0 万套, 同比增长 18.8%, 环比下降 3.6%。

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)

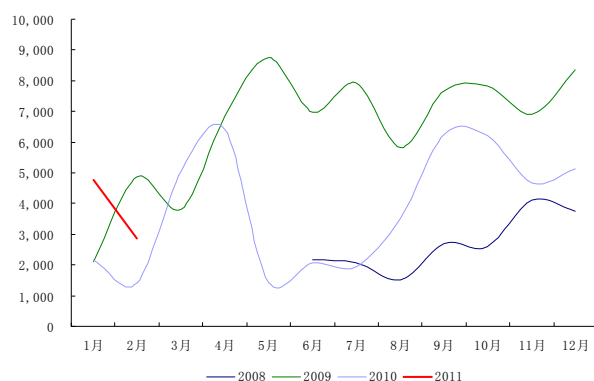


资料来源: WIND、东海证券研究所

4、苏州: 价涨量跌

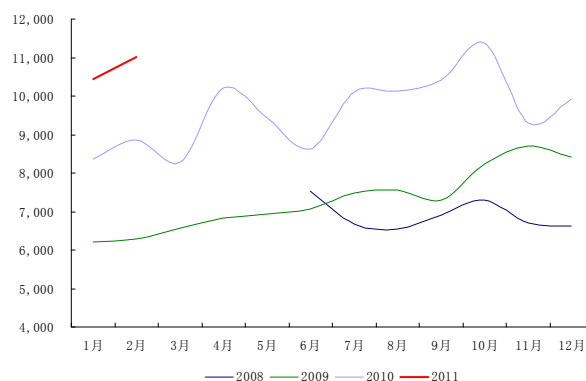
2 月, 苏州商品住宅成交量回落, 全市共成交 2,876 套, 同比增长 104.6%, 环比下降 39.9%; 成交均价为 11,024 元/平米, 同比上涨 24.4%, 环比上涨 5.6%。

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)



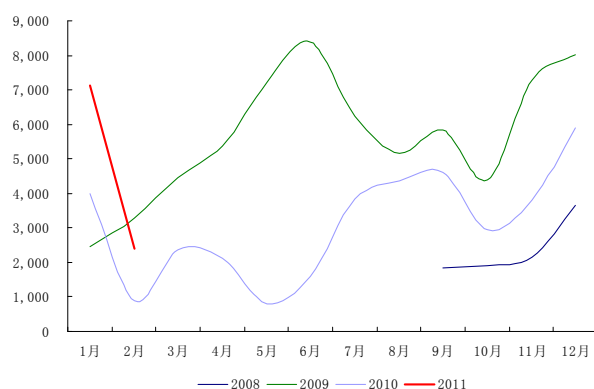
资料来源: WIND、东海证券研究所

5、宁波: 成交大幅回落

2月, 宁波商品房成交量大幅回落, 全市共成交 2,392 套, 同比增长 171.2%, 环比下降 66.5%; 销售均价为 13,185 元/平米, 同比上涨 5.2%, 环比下跌 11.7%。

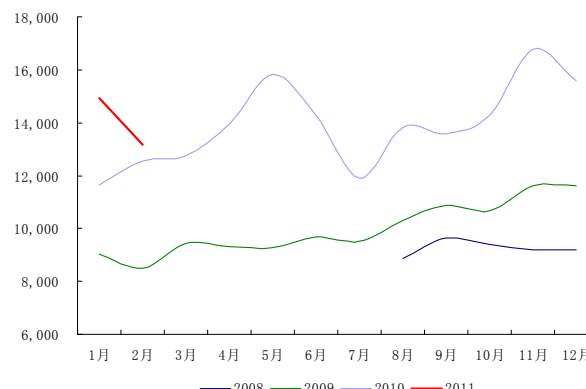
截至 2 月底, 宁波商品房可售量与上月基本持平, 共 9.7 万套, 同比增长 18.7%, 环比下降 1.0%。

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

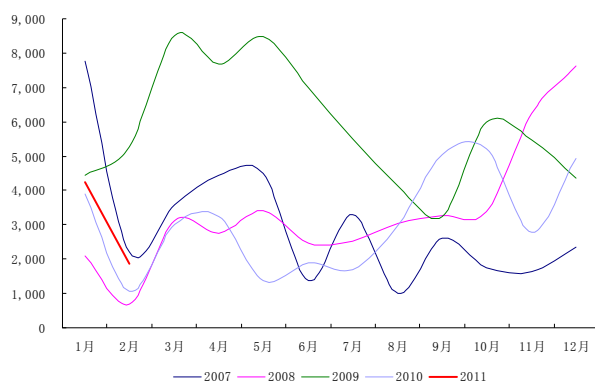
三、珠三角地区

1、深圳: 成交下滑

2月, 深圳一手房成交量下滑, 全市共成交 1,858 套, 同比增长 73.5%, 环比下降 56.2%; 成交均价方面, 小幅回调, 为 20,602 元/平米, 同比下降 12.7%, 环比下降 8.1%。一手房供应小幅下滑, 可售套数 32,450 套, 同比增长 3.3%, 环比下降 8.0%。

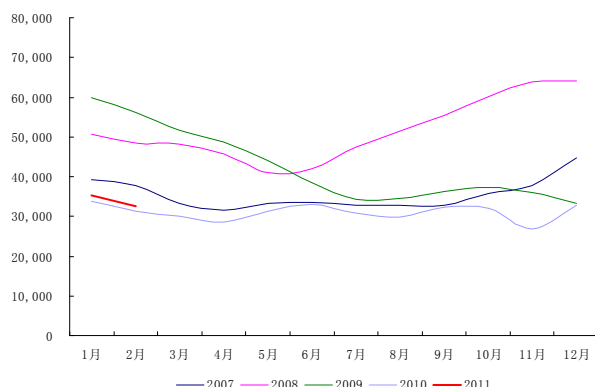
二手房方面, 2月深圳成交量跌至近三年来的最低点, 共 3,838 套, 同比下降 23.8%, 环比下降 64.6%; 二手房的成交均价, 公开渠道无法获取。

图 23: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)



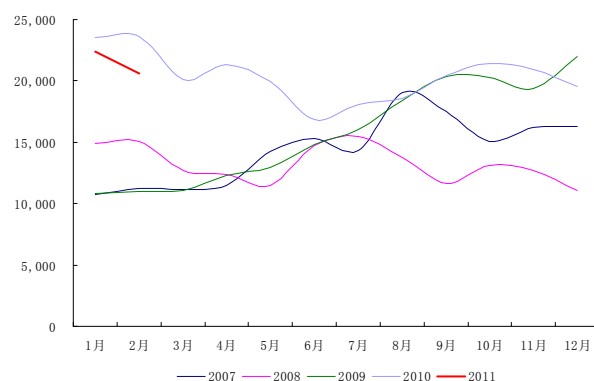
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 25: 深圳一手房可售套数 (单位: 套)



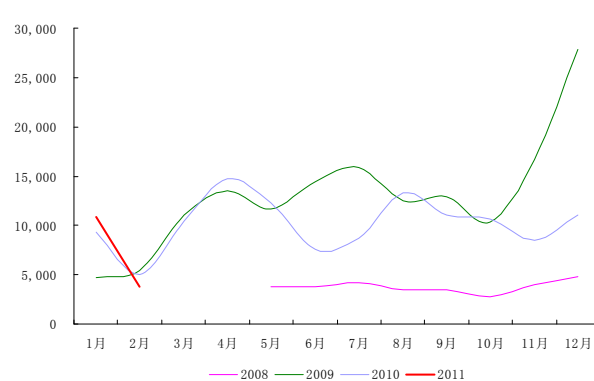
数据来源: WIND、东海证券研究所

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)

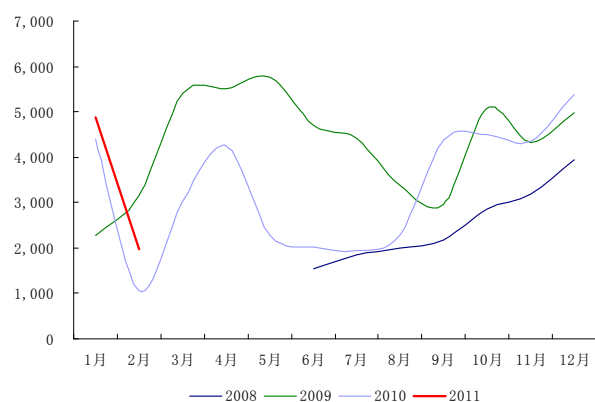


资料来源: WIND、东海证券研究所

2、东莞: 成交低迷

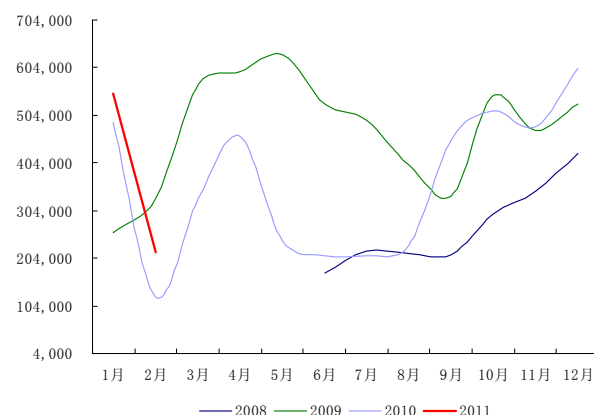
2月, 东莞商品住宅成交量如期回落, 全市共成交 1,963 套, 同比增长 85.5%, 环比下降 59.7%; 商品住宅成交面积 21.6 万平米, 同比增长 78.1%, 环比下降 60.8%。

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)

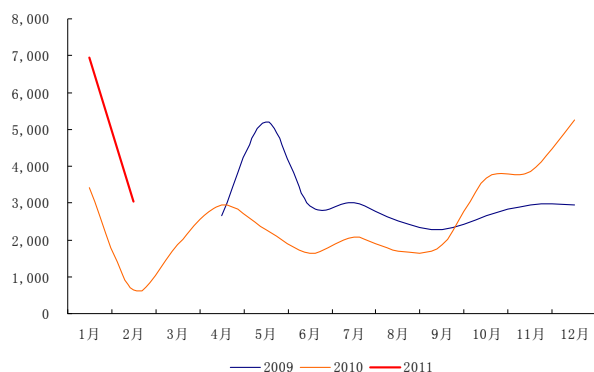


资料来源: WIND、东海证券研究所

3、佛山：价稳量跌

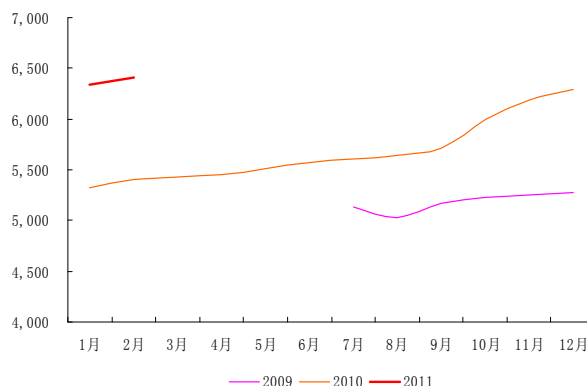
2月，佛山商品房成交量出现下滑，全市共成交3,044套，同比增长365.4%，环比下降56.2%；商品房成交均价为6,415元/平米，同比上涨18.7%，环比微涨1.1%。

图 29：佛山商品房成交套数（单位：套）



数据来源：WIND、东海证券研究所

图 30：佛山商品房成交均价（单位：元/平米）

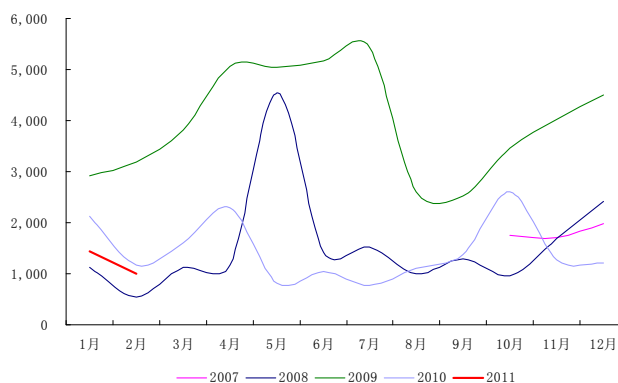


资料来源：WIND、东海证券研究所

4、福州：成交低迷

2月，福州商品房成交低迷，交易量仅高于2008年，全市共签约992套，同比下降14.4%，环比下降30.6%。

图 31：福州商品住宅成交套数（单位：套）

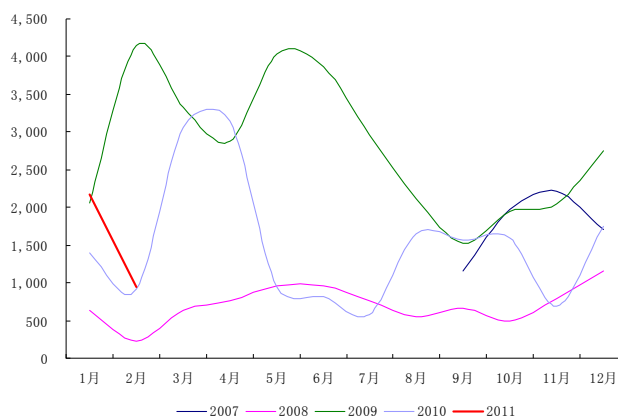


数据来源：WIND、东海证券研究所

5、厦门：成交大幅回落

2月，厦门商品住宅成交出现较大幅度回落，全市共签约942套，同比增长2.4%，环比下降56.7%。

图 32: 厦门商品住宅销售套数 (单位: 套)



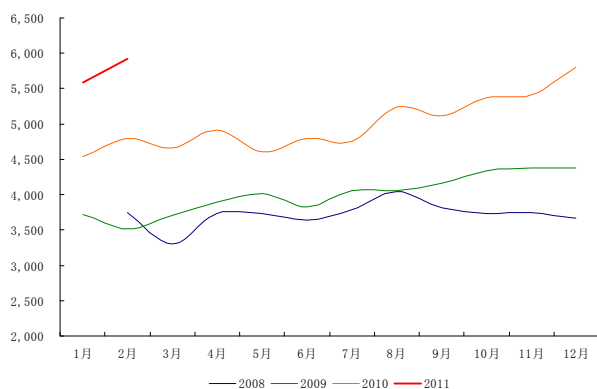
资料来源: WIND、东海证券研究所

四、中西部地区

1、长沙: 量缩价涨

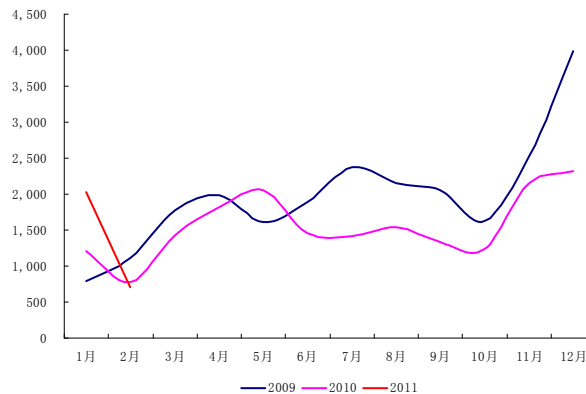
2月, 长沙商品住宅(期房)成交均价继续上涨, 为5,919元/平米, 同比上涨23.5%, 环比上涨6.0%; 二手住宅成交套数方面, 跌至三年来的最低点, 为702套, 同比下降10.3%, 环比下降65.3%。

图 33: 长沙商品住宅期房均价 (单位: 元/平米)



数据来源: WIND、东海证券研究所

图 34: 长沙二手住宅成交套数 (单位: 套)

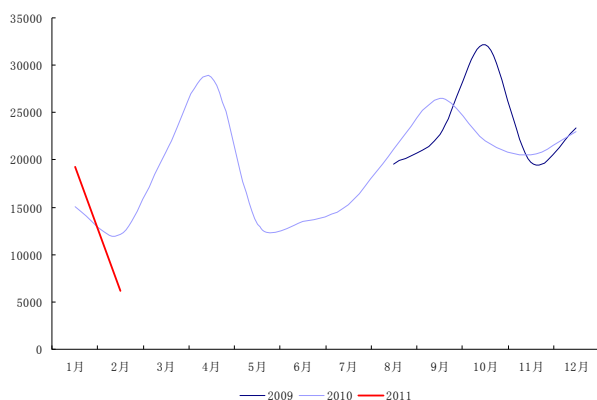


资料来源: WIND、东海证券研究所

2、重庆: 成交剧减

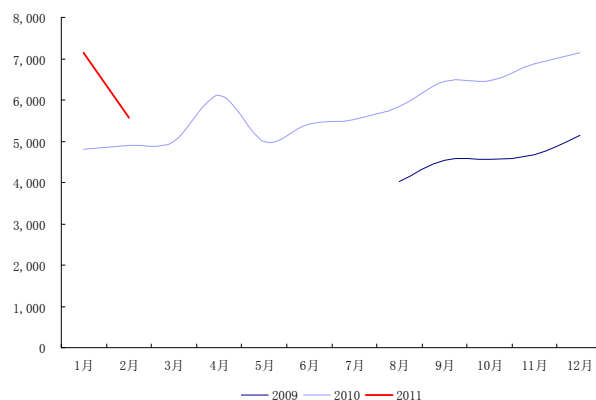
2月, 重庆商品房成交下滑剧烈, 共成交6,202套, 同比下降48.8%, 环比下降67.8%; 商品房成交均价方面, 因成交结构变化而出现下降, 为5,576元/平米, 同比上涨13.8%, 环比下跌22.1%。

图 35: 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 36: 重庆商品房销售价格 (单位: 元/平米)

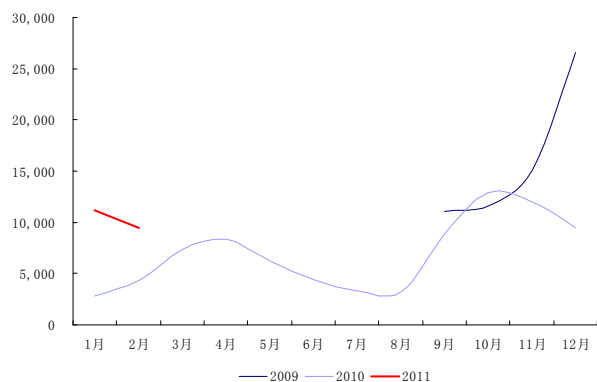


资料来源: WIND、东海证券研究所

3、成都: 成交小幅回落

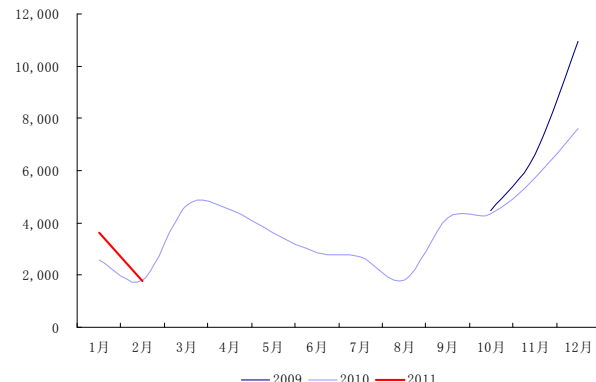
2月, 成都商品房销售出现小幅回调, 共成交 9,472 套, 同比增长 116.3%, 环比下降 15.2%; 二手住宅成交量方面, 回落至上年同期水平, 全月共成交 1,774 套, 同比下降 3.0%, 环比下降 51.1%。

图 37: 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 38: 成都二手住宅成交套数 (单位: 套)

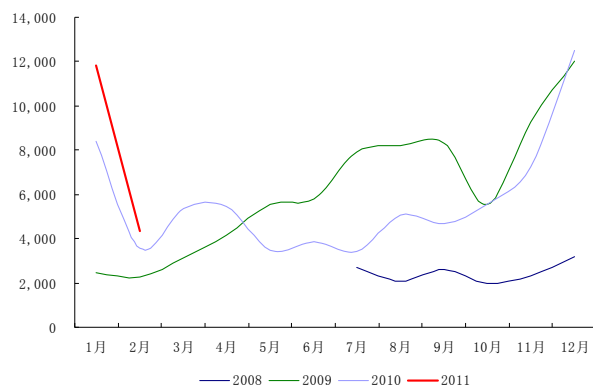


资料来源: WIND、东海证券研究所

4、昆明: 量跌价稳

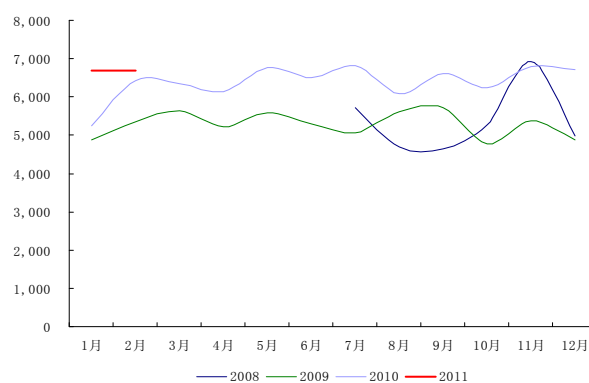
2月, 昆明商品房共成交 4,333 套, 同比增长 22.0%, 环比下跌 63.4%; 商品房成交均价方面, 仍保持平稳, 为 6,697 元/平米, 同比上涨 4.1%, 环比上涨 0.2%。

图 39: 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 40: 昆明商品房销售均价 (单位: 元/平米)



资料来源: WIND、东海证券研究所

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