

行业周报 (2011 年第 12 周): 可售量明显增加

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

一周实体成交回顾:

销售环比回升, 仍处于低位。从跟踪的重点城市成交数据来看(图表1), 五成城市楼市成交量上涨, 5个城市涨幅在20%以上, 3个城市成交量涨幅过50%。重点城市中, 西安涨幅最大, 达337%, 其次是成都, 涨幅为51.2%。此外, 北京、南京和杭州涨幅均在20%以上。成交量下跌的重点城市仅为上海、天津和广州, 其中上海降幅最大, 为24.71%。总体来看, 主要城市的成交量都处于历史低位。

房价未见明显下降:本周多数城市价格波动平缓, 大部分城市价格变动幅度在10%以内, 其中, 深圳跌幅最大, 为10.93%, 合肥则出现10%的上涨。

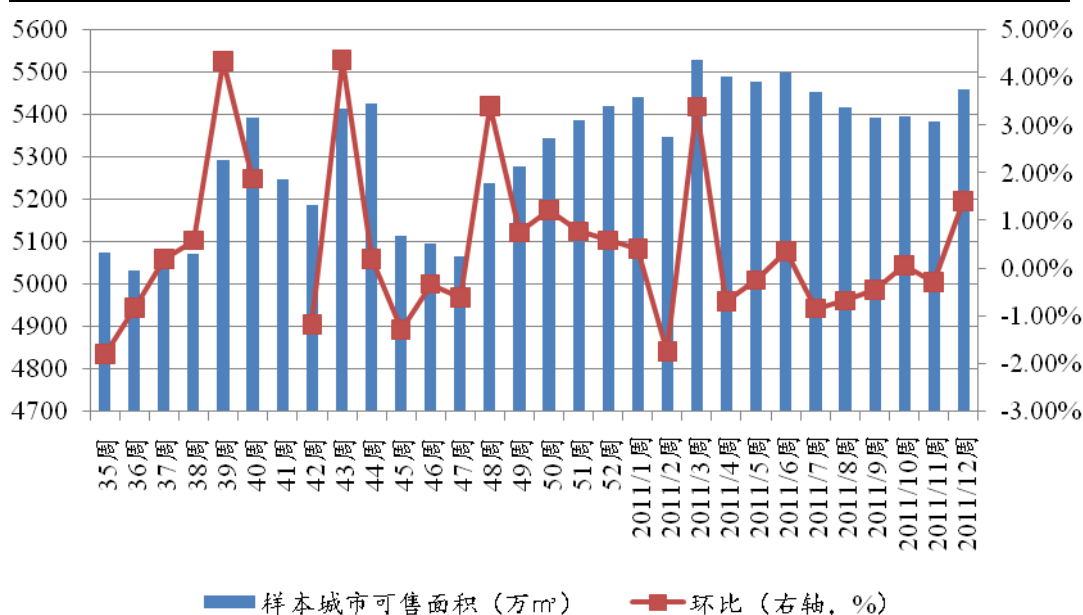
可售量明显增加:与第11周相比, 样本城市可售量整体可售量环比增加1.43%。由于2010年大规模的新开工, 市场供应量应该会逐步呈现大幅增加的趋势。

图表 1 2011 年第 11 周成交数据

单位 (万㎡)	本周成交面积	上周周成交面积	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	9.68	6.44	50.31%	26.95	15.83	205.13	177.16	155.23	-12.38%
天津商品住宅	11.45	13.87	-17.45%	25.73	20.05	177.42	185.96	259.12	39.34%
上海商品住宅	18.3	24.3	-24.69%	50.21	29.96	361.39	280.09	322.3	15.07%
杭州商品住宅	4.98	4.02	23.88%	13.79	7.66	74.8	47.55	129.31	171.95%
南京商品住宅	5.23	4.15	26.02%	20.22	10.85	143.71	121.41	126.83	4.46%
苏州商品住宅	3.67	4.29	-14.45%	17.95	10.21	129.1	84.85	118.4	39.54%
宁波商品住宅	5.31	4.62	14.94%	13.64	7.18	84.69	58.83	98.33	67.14%
合肥商品住宅	26.7	28.5	-6.32%	26.14	18.24	154.7	269.11	283.44	5.32%
广州商品住宅	10.58	11.6	-8.79%	21.32	17.18	222.32	178.75	199.75	11.75%
深圳商品住宅	4.67	4.02	16.17%	12.42	6.63	153.46	63.8	75.46	18.28%
重庆商品住宅	24.42	21.33	14.49%	46.42	42.98	411.71	425.56	345.52	-18.81%
成都商品住宅	8.21	5.43	51.20%	28.48	22.66	249.45	256.4	325.21	26.84%
西安商品住宅	8.95	2.05	336.59%	—	23.11	—	197.3	195.28	-1.02%
福州商品住宅	3.74	3.65	2.47%	10.71	4.08	111.56	57.71	47.93	-16.95%
武汉商品住宅	0.00	0.00	—	28.42	27.88	195.03	324.38	179.04	-44.81%
长沙商品住宅	12.73	15.64	-18.61%	34.08	29.37	288.85	309.19	263.61	-14.74%
合计	158.62	153.91	3.06%			2963.32	3038.05	3124.76	2.85%

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

投资建议：

从上周实体成交数据来看，房地产调控政策的效果在逐步显现，重点城市的住宅成交仍然处于低位，可售面积开始明显的增加。

上周，地产板块跑赢大盘。在政策面相对宽松的背景下，地产超跌反弹，但是可以看到板块内上涨的公司相对分散。我们认为，市场在等待行业基本面发生一定的变化，以促成地产股的趋势性上涨。短期内政策和开发商之间的较量还将维持。可售量明显增加是个信号，可继续观察行业基本面的走势。

对于板块的投资，我们坚持年度策略报告中提出的“行业分化、精选个股”。我们仍然看好两条投资主线：一是住宅开发公司中，具有核心竞争力，能够在激烈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》）。

继续推荐：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。

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。