

地产股投资正当其时

——2011年3月份房地产行业月报

房地产

一线城市成交止跌回升，价格总体仍然平稳

3月，政策进入观察期，随着各地房价控制目标的出台，一线城市观望气氛有所缓和，北上深三个一线城市成交量环比均出现大幅回升，其中上海环比涨幅超过100%，北京、深圳环比涨幅也均超过50%。房价仍然坚挺，个别偏远楼盘实行降价促销但尚未形成全面下跌态势。

二线城市商品房成交出现分化，价格表现平稳

3月，二线城市成交量环比涨幅出现分化，天津、杭州、苏州、东莞、厦门、成都、昆明等城市延续了2月份以来的跌势，处在继续寻底过程；其他的二线城市则止跌回稳并出现不同程度的反弹，其中长沙、重庆环比增幅超过100%。成交均价方面，二线城市表现平稳，目前不存在普遍降价的现象。

乐观看待二季度销售，盈利预测下调风险较小

3月份，多数一、二线城市商品房成交量止跌回稳，成交均价普遍表现平稳，市场进展好于预期，调控政策初见成效。在此背景下，产业政策预期逐渐淡化，为地产股反弹创造了良好的外部环境。我们预计，二季度各城市销售数据将强于悲观预期，呈现普遍平稳回升态势，短期内企业盈利预测下调风险较小。

估值便宜，修复需求强烈

地产股目前的估值十分便宜，2011年动态PE普遍处在8-10倍，与银行股相比肩；绝对估值而言，上市公司股价相对NAV值普遍折价15-25%，处在历史大底范围。反身性理论指出，过低的估值源自于投资者集体过度反应，向合理价值回归势在必行，对A股的实证检验也支持了这一论点，我们认为地产股估值修复需求已十分强烈，人们缺乏的只是信心。

二季度是投资地产股最佳时间窗口

基本面而言，销售强于预期，价格表现平稳；政策面而言，进入观察期，且效果初现；市场面而言，风格转换正成为主旋律，大盘蓝筹传统周期股开始进入投资界视野。当然，地产股估值便宜是其反弹的基础，只要市场参与者重拾信心，二季度地产股将会走出一波像样的行情。维持行业“标配”建议，我们首推全国龙头企业如万科、保利、金地、招商，其次区域龙头，如首开、荣盛、中南、滨江、中天等公司。

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：

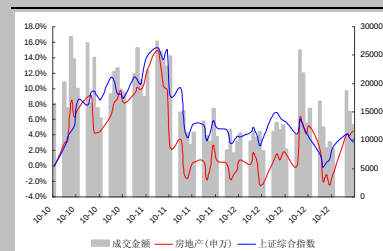
021-50586660-8623

gcy@longone.com.cn

日期

分析：2011年04月07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
- 14.《成交全面下滑》2011/3/3

正文目录

一、环渤海地区.....	4
1、北京：成交止跌回稳.....	4
2、天津：成交大幅下挫.....	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：成交止住跌势.....	7
4、苏州：成交继续探底.....	7
5、宁波：成交回稳.....	8
三、珠三角地区.....	8
1、深圳：成交下滑.....	8
2、东莞：成交企稳回升.....	9
3、佛山：量价齐升.....	10
4、福州：成交企稳回升.....	10
5、厦门：成交继续探底.....	10
四、中西部地区.....	11
1、长沙：量价齐稳.....	11
2、重庆：量价齐稳.....	11
3、成都：成交继续探底.....	12
4、昆明：量跌价涨.....	12

图表目录

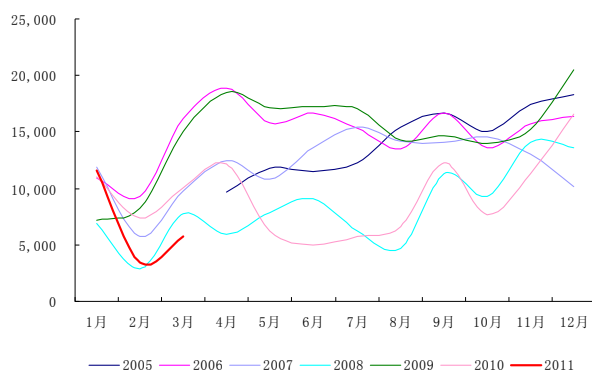
图 1: 北京商品住宅签约套数 (单位: 套)	4
图 2: 北京商品住宅可售套数 (单位: 套)	4
图 3: 天津住宅成交套数 (单位: 套)	4
图 4: 天津住宅成交均价 (单位: 元/平米)	4
图 5: 天津二手住宅成交套数 (单位: 套)	5
图 6: 天津二手住宅成交均价 (单位: 元/平米)	5
图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)	5
图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)	5
图 9: 上海住宅销售套数环比占比	6
图 10: 上海住宅环间销售均价 (单位: 元/平米)	6
图 11: 上海住宅销售套数 (单位: 套)	6
图 12: 上海住宅销售均价 (单位: 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: 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/平米)	13

一、环渤海地区

1、北京：成交止跌回稳

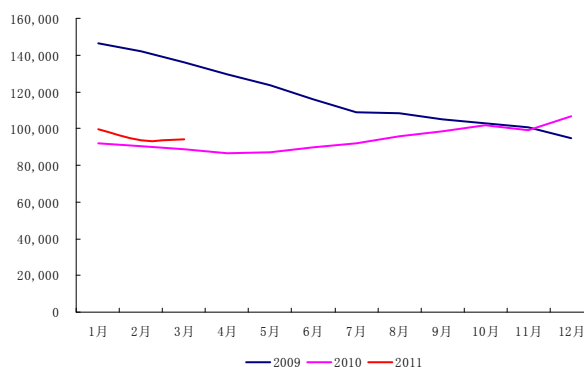
3月，北京商品住宅成交止跌回稳，跌至近6年最低水平，全市共签约5,743套，同比下滑43.0%，环比增长67.1%。其中，期房住宅总签约4,853套，环比增长65.9%；现房住宅共签约890套，环比增长74.2%。

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）

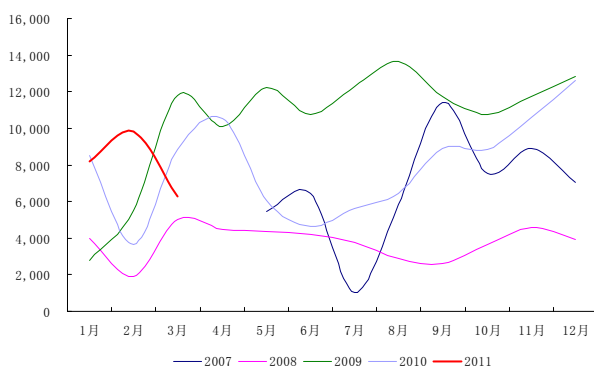


资料来源：WIND、东海证券研究所

2、天津：成交大幅下挫

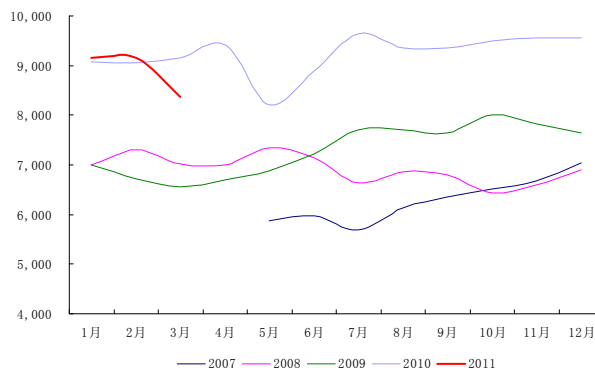
3月，天津商品住宅成交出现较大幅度下挫，共成交6,286套，同比下降28.9%，环比下降36.0%；商品住宅成交均价方面，因成交结构的变化而出现下滑，为8,359元/平方米，同比下降8.7%，环比下降8.7%。

图3：天津住宅成交套数（单位：套）



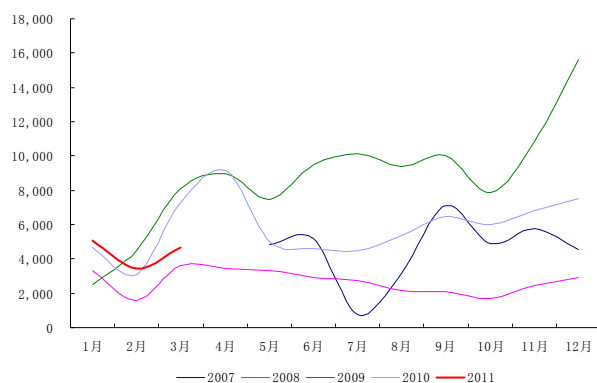
数据来源：WIND、东海证券研究所

图4：天津住宅成交均价（单位：元/平方米）



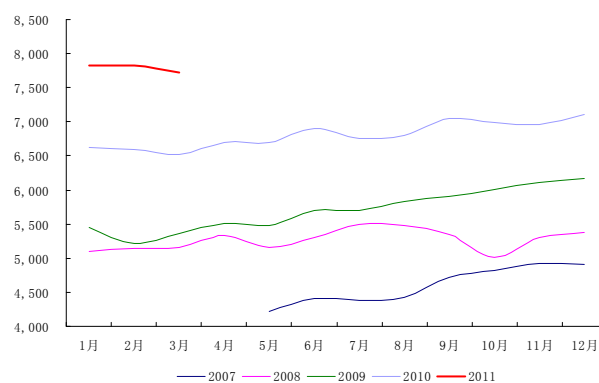
资料来源：WIND、东海证券研究所

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

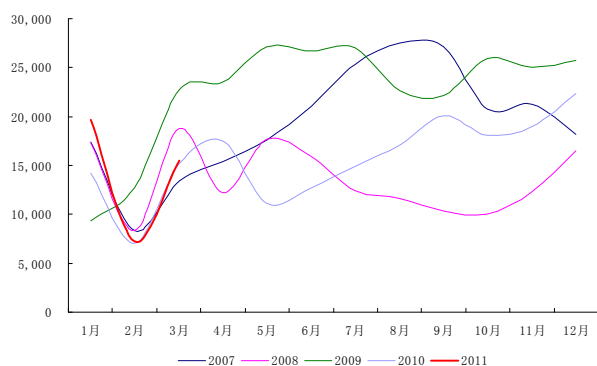
二、长三角地区

1、上海: 成交剧减

3月, 上海商品房成交止跌回升, 全市共预售 15,472 套, 同比增长 1.7%, 环比增长 113.3%。其中, 外环以外成交套数占比 69.7%, 提高了 8.0 个百分点; 内环以内占比 6.7%, 提高了 1.0 个百分点; 内外环之间占比 23.6%, 降低了 9.0 个百分点。

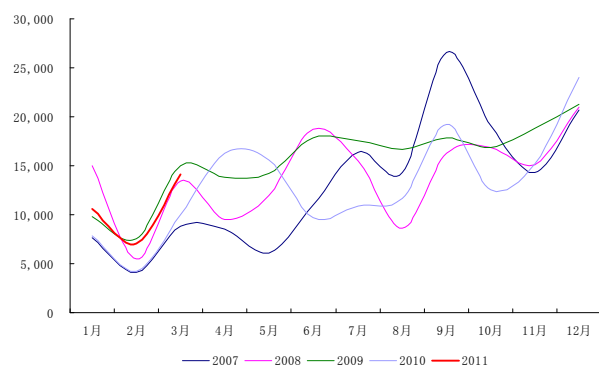
上海商品房成交均价因外环以外比例的提高而出现回调, 3月住宅销售均价 15,130 元/平米, 同比上涨 3.9%, 环比下跌 6.6%。从成交区域看, 内环以内、内外环间、外环以外分别为 51,610 元/平米、16,999 元/平米、10,607 元/平米, 环比跌幅分别为 1.1%、18.5%、11.6%。

图 7: 上海商品房预售套数 (单位: 套)



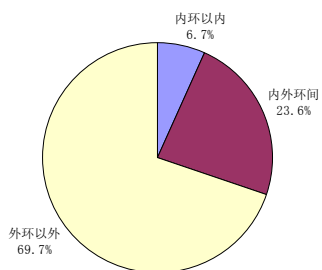
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 8: 上海新开盘套数 (单位: 套)



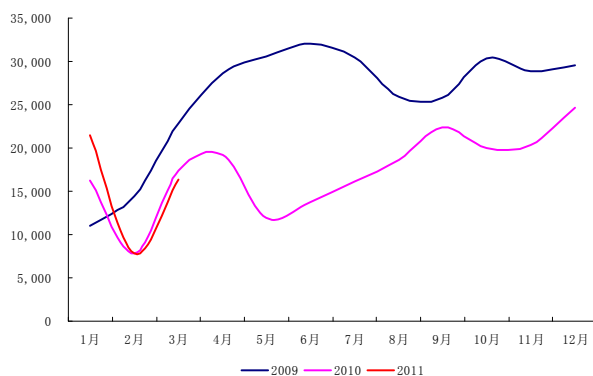
资料来源: WIND、东海证券研究所

图 9: 上海住宅销售套数环间占比



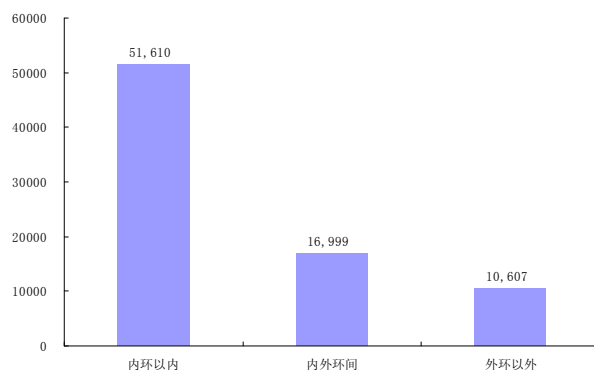
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 11: 上海住宅销售套数(单位: 套)



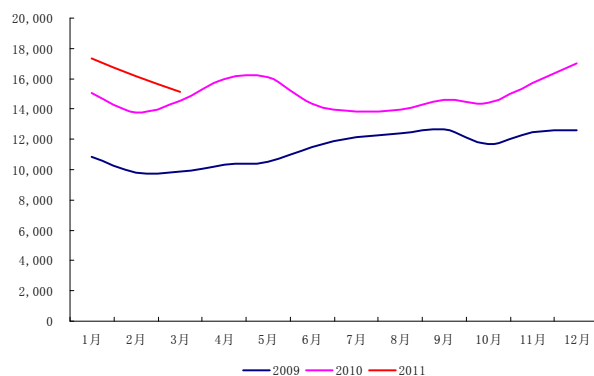
数据来源: WIND、东海证券研究所

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)

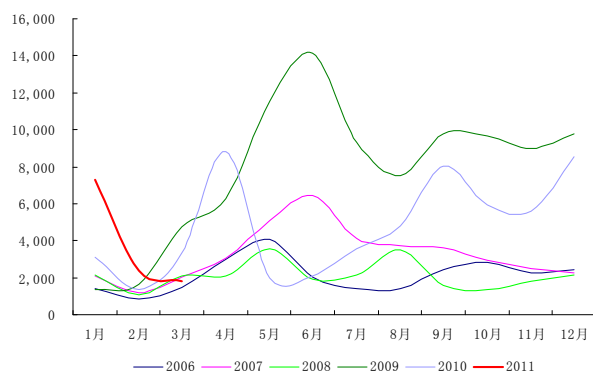


资料来源: WIND、东海证券研究所

2、杭州: 价涨量跌

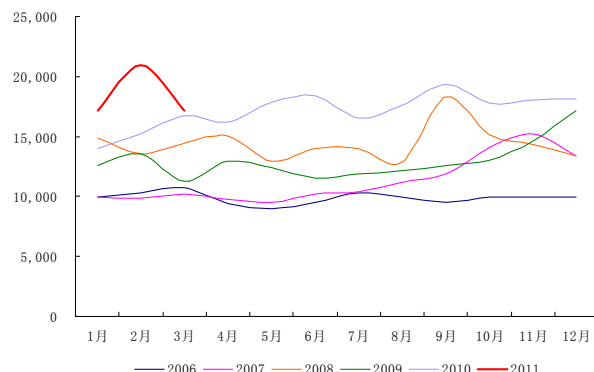
3月, 杭州商品房成交量继续下滑, 跌至近五年来最低, 全市共成交1,821套, 同比下降45.6%, 环比下降22.9%; 商品房成交均价方面, 因成交结构出现大幅回调, 为17,123元/平米, 同比上涨2.6%, 环比下降18.2%。

图 13: 杭州商品房成交套数(单位: 套)



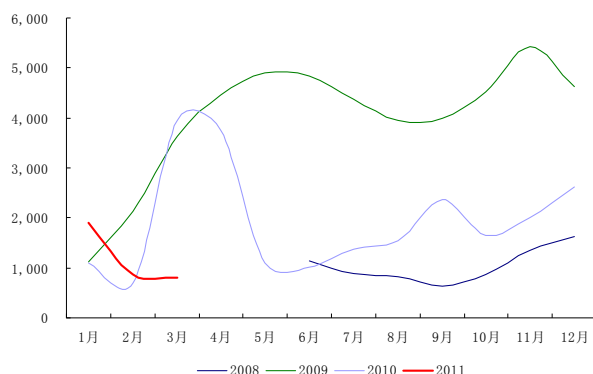
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 14: 杭州商品房成交均价(单位: 元/平米)



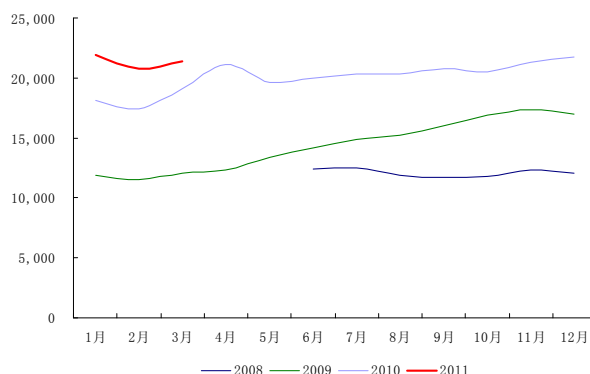
资料来源: WIND、东海证券研究所

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)

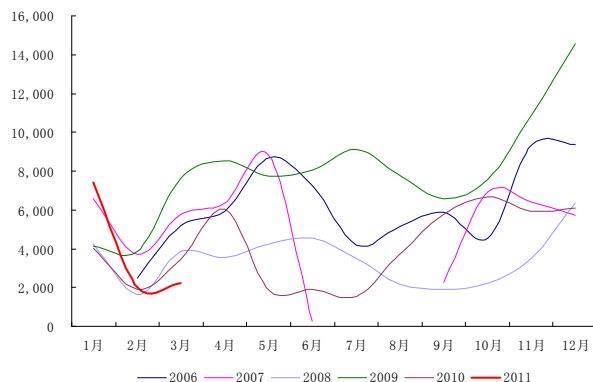


资料来源: WIND、东海证券研究所

3、南京: 成交止住跌势

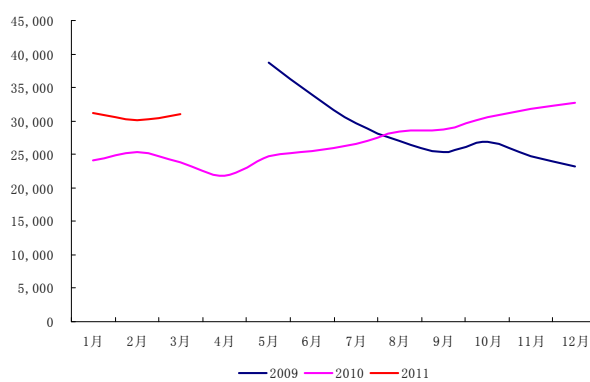
3月, 南京商品住宅成交止住跌势, 全市共成交 2,227 套, 同比下降 35.6%, 环比增长 10.7%; 商品住宅可售量稳中有升, 为 3.1 万套, 同比增长 30.5%, 环比增长 3.3%。

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)

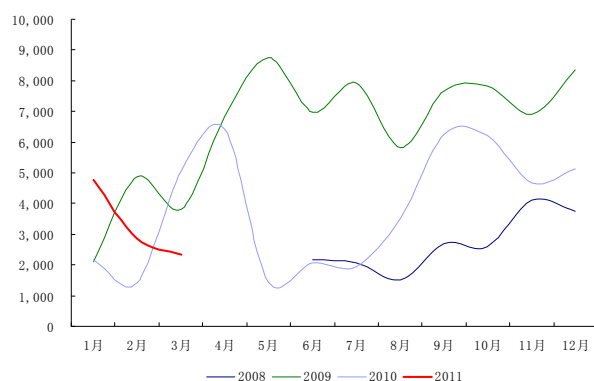


资料来源: WIND、东海证券研究所

4、苏州: 成交继续探底

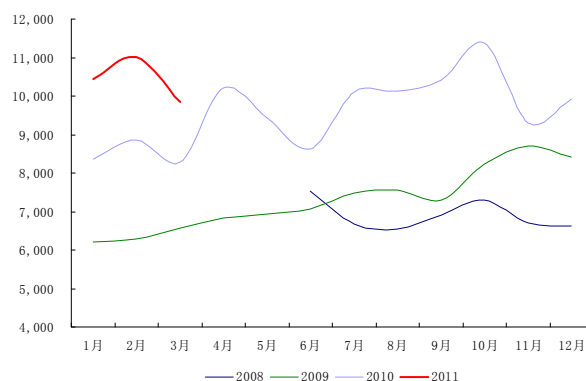
3月, 苏州商品住宅成交继续探底, 全市共成交 2,338 套, 同比下降 54.0%, 环比下降 18.7%; 成交均价为 9,849 元/平米, 同比上涨 18.8%, 环比下降 10.7%。

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)

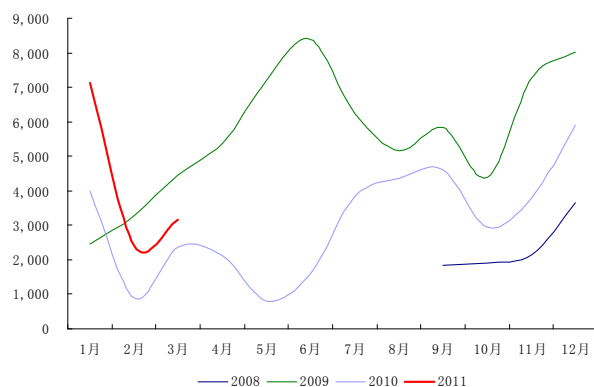


资料来源: WIND、东海证券研究所

5、宁波: 成交回稳

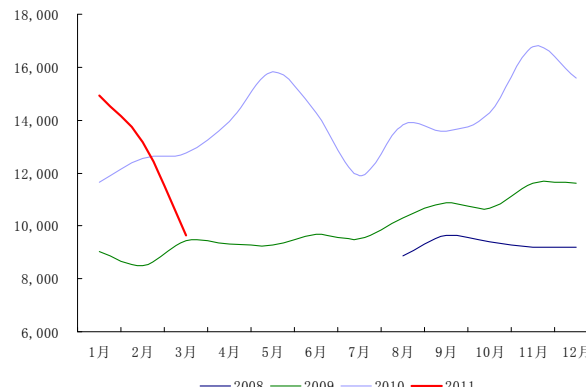
3 月, 宁波商品房成交量止跌回稳, 全市共成交 3,175 套, 同比增长 34.6%, 环比增长 32.7%; 销售均价因成交结构的变化继续下挫, 跌破 1 万元每平米, 为 9,638 元/平米, 同比下降 24.4%, 环比下降 26.9%。

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)



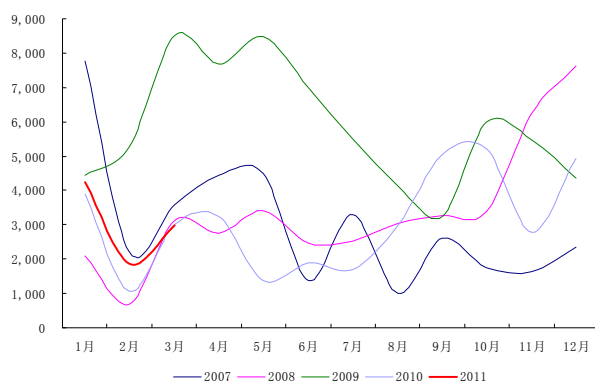
资料来源: WIND、东海证券研究所

三、珠三角地区

1、深圳: 成交下滑

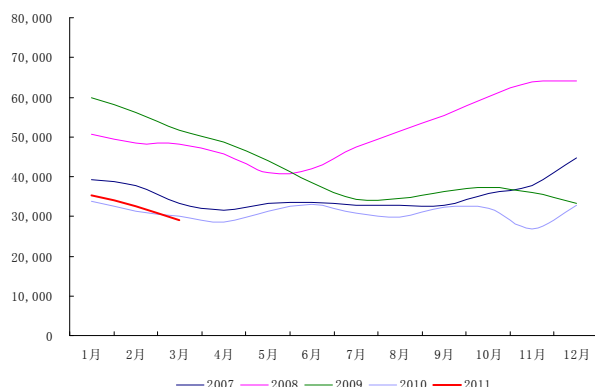
3 月, 深圳一手房成交量止跌回稳, 全市共成交 2,970 套, 同比下降 1.1%, 环比增长 59.8%; 成交均价方面, 开始企稳, 为 20,823 元/平米, 同比上涨 3.5%, 环比上涨 1.1%。一手房供应继续下滑, 可售套数 29,008 套, 同比下降 3.7%, 环比下降 10.6%。

图 23: 深圳一手房成交套数 (单位: 套)



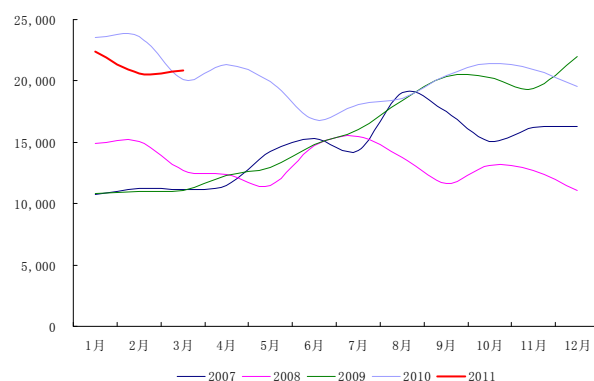
数据来源: WIND、东海证券研究所

图 25: 深圳一手房可售套数 (单位: 套)



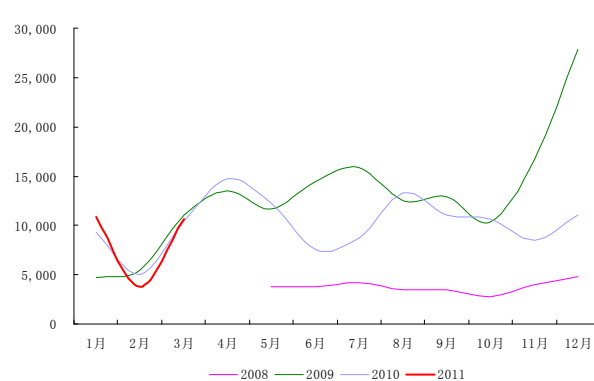
数据来源: WIND、东海证券研究所

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)

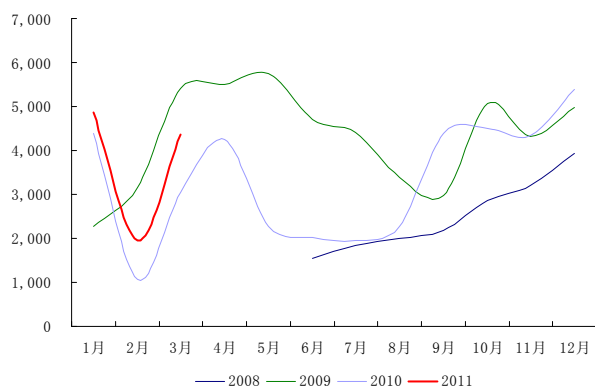


资料来源: WIND、东海证券研究所

2、东莞: 成交企稳回升

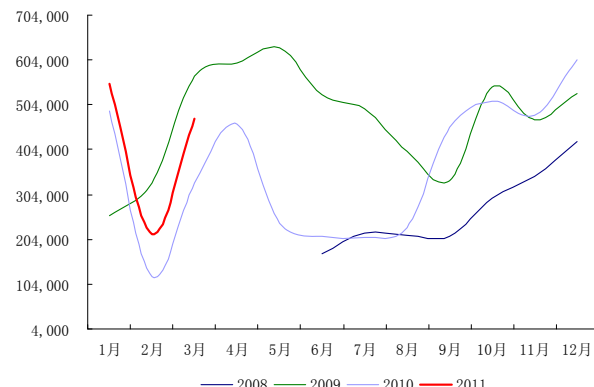
3月, 东莞商品住宅成交量企稳回升, 全市共成交 4,363 套, 同比增长 43.6%, 环比下降 122.3%; 商品住宅成交面积 47.4 万平米, 同比增长 44.0%, 环比增长 119.7%。

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)

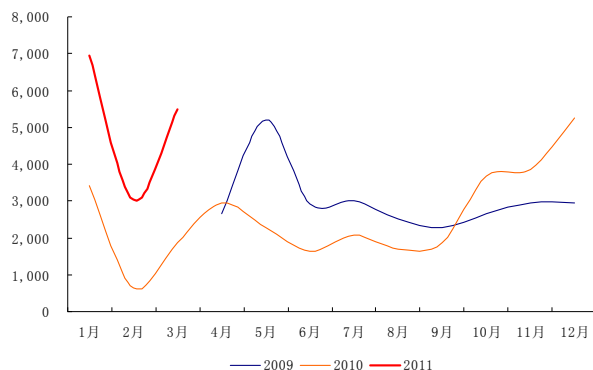


资料来源: WIND、东海证券研究所

3、佛山：量价齐升

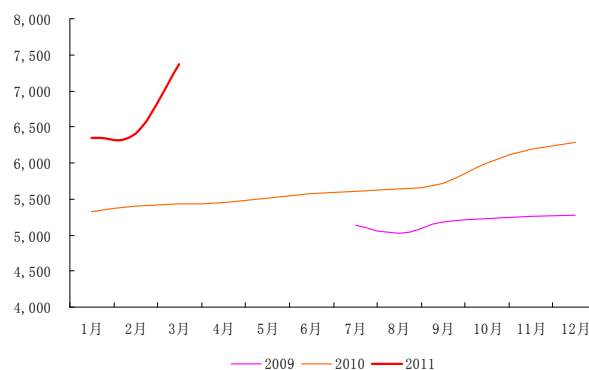
3月，佛山商品房成交量企稳回升，全市共成交 5,498 套，同比增长 193.1%，环比增长 80.6%；商品房成交均价为 7,371 元/平米，同比上涨 35.6%，环比上涨 14.9%。

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）

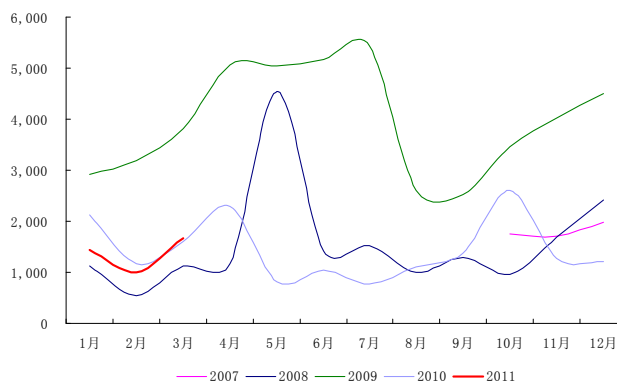


资料来源：WIND、东海证券研究所

4、福州：成交企稳回升

3月，福州商品房成交企稳回升，交易量与去年同期相若，全市共签约 1,670 套，同比增长 4.3%，环比增长 68.3%。

图 31：福州商品住宅成交套数（单位：套）

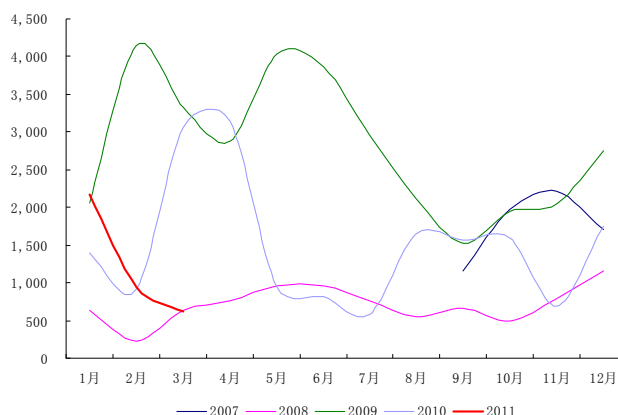


数据来源：WIND、东海证券研究所

5、厦门：成交继续探底

3月，厦门商品住宅成交继续下挫，接近 08 年同期成交水平，全市共签约 624 套，同比下降 79.6%，环比下降 33.8%。

图 32: 厦门商品住宅销售套数 (单位: 套)



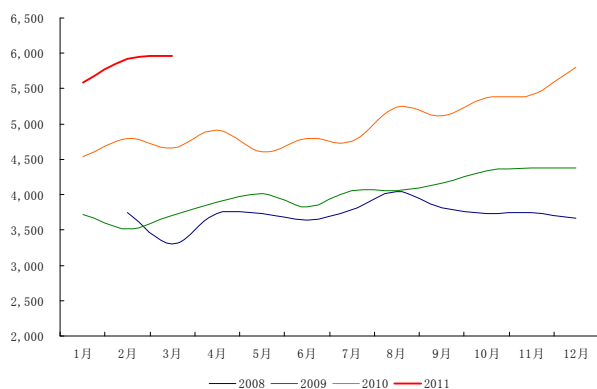
资料来源: WIND、东海证券研究所

四、中西部地区

1、长沙: 量价齐稳

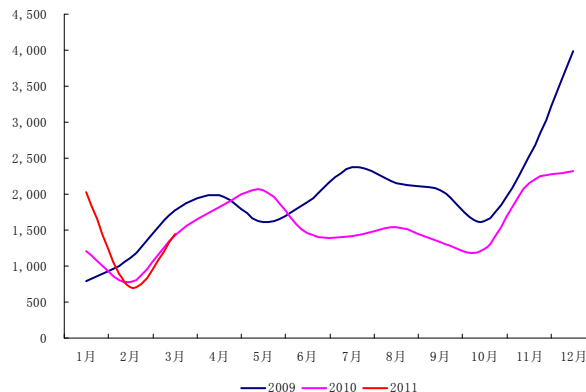
3月,长沙商品住宅(期房)成交均价开始企稳,为5,964元/平米,同比上涨28.0%,环比上涨0.8%;二手住宅成交套数方面,接近去年同期水平,为1,439套,同比增长0.9%,环比增长105.0%。

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)

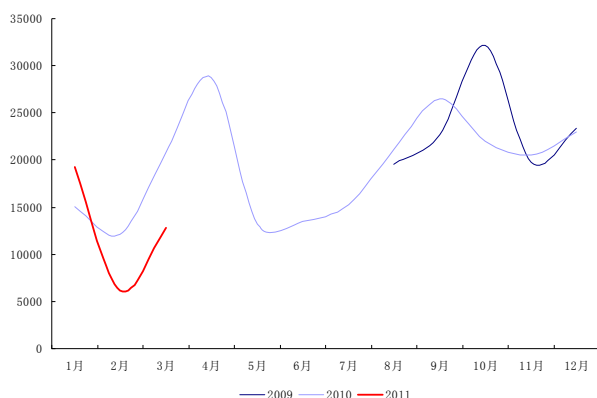


资料来源: WIND、东海证券研究所

2、重庆: 量价齐稳

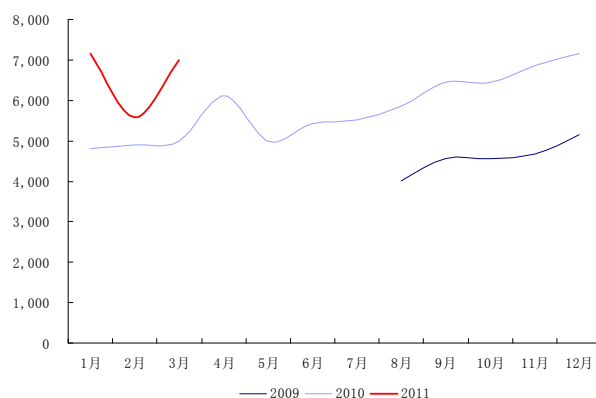
3月,重庆商品房成交止住跌势并出现大幅度反弹,共成交12,799套,同比下降38.5%,环比增长106.4%;商品房成交均价方面,也因此出现较大幅度反弹,接近恢复到1月份的均价水平,为6,998元/平米,同比上涨40.4%,环比上涨25.5%。

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)

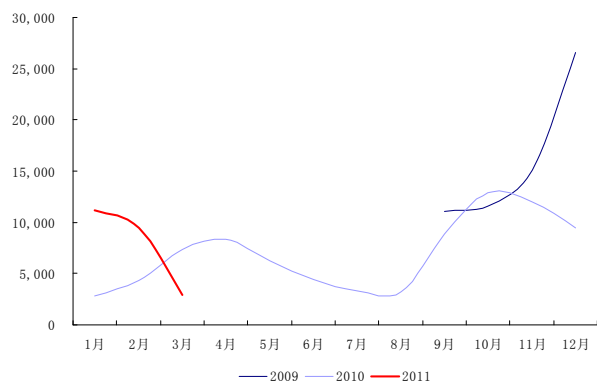


资料来源: WIND、东海证券研究所

3、成都: 成交继续探底

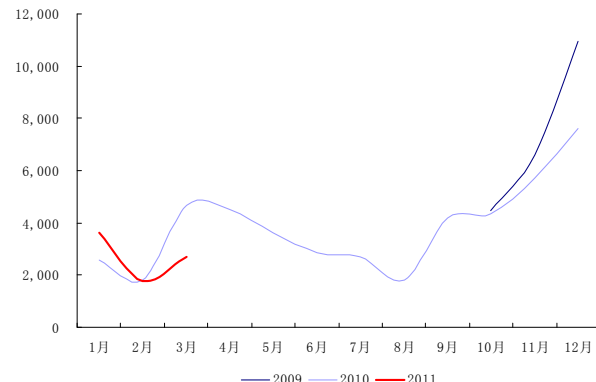
3月, 成都商品房销售出现大幅下挫, 共成交 2,956 套, 同比下降 59.9%, 环比下降 68.8%; 二手住宅成交量方面, 止跌回稳, 全月共成交 2,709 套, 同比下降 41.8%, 环比增长 52.7%。

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)

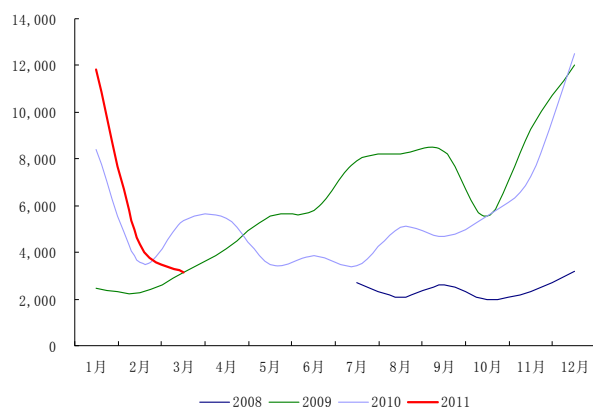


资料来源: WIND、东海证券研究所

4、昆明: 量跌价涨

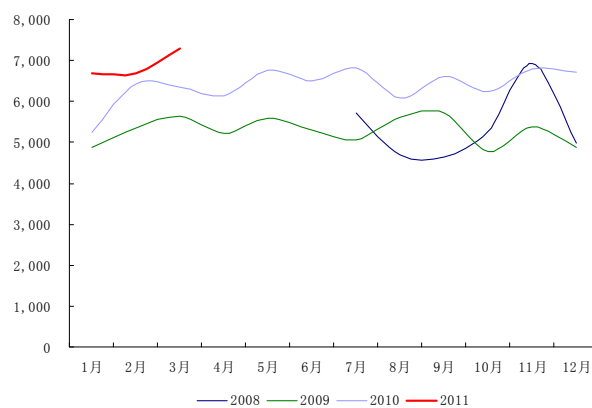
3月, 昆明商品房共成交 3,151 套, 同比下降 41.1%, 环比下跌 27.3%; 商品房成交均价方面, 继续上扬, 为 7,297 元/平米, 同比上涨 14.7%, 环比上涨 9.0%。

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