

2011-04-13

证券研究报告
行业研究 / 行业动态

房地产

中性/维持评级

分析师

鱼晋华

SAC 执业证书编号:s1000510120035

(0755)8249 2232

yujinhua@mail.htlhsc.com.cn

联系人

王琳

0755-23819100

wanglin@mail.htlhsc.com.cn

北京大兴区房地产市场 调研简报

调研结论:

大兴地区作为距离北京城区最近的新城,投资型需求占比较大,限购下合理定价的楼盘仍可以取得良好的去化,但高价楼盘则面临较大的销售压力,随着 4-5 份大规模推盘上升,区域可能会面临价格调整的压力。

金地仰山项目

1、2011 年新增推盘价格高于预期,去化受影响

项目总体推盘情况:金地仰山项目位于北京市大兴区,距离地铁高米店南站约 1000 米,项目总建面 27.5 万平方米。2011 年 3 月推盘 1、2、4、5 栋低层花园洋房,总推盘套数为 245 套,均价 22000 元/平方米,总面积 3 万平方米,户均面积 128 平米,最小户型面积 96 平米。4 月份公司将加推高层板楼产品,共三栋,目测已建设至 20 层以上。同时,7、8、9 栋以现房形式销售,均价 30000 元/平方米。

价格高于市场预期,影响整体去化:作为大兴区曾经的明星楼盘,10 年 8 月曾出现过开盘当日去化 80%的记录,但 3 月 17 日开盘后,截止 4 月 1 日项目仅去化 23%,签约 30%左右,一方面是由于北京的限购政策排除掉部分潜在购房者,但对比同区域楼盘,项目的定价超出市场预期是造成去化率低下的最主要原因。与项目一路之隔的首邑溪谷项目,均价仅 18000 元/平方米,高米店地铁口的精装大户型楼盘绿地中央广场,均价 22000 元/平方米。

限购影响显著:项目地处距离北京城区较远的大兴区域,地铁仅通车一条线路,因此区域内投资性需求较高,受限购政策影响较大,同时由于项目价格不具备竞争优势,限购后来访量下降接近 50%。成交集中在周六日,工作日来访人数较少,3 月份周末日均成交套数为 8-10 套,为 2010 年 11-12 月周末日均成交套数的 1/3。

2、销售压力渐增,判断价格面临压力

新增推盘带来去化压力:项目目前现房和期房在售共 7 栋,共 500 套房屋左右,截止 4 月 1 日,整体去化仅 40%,4 月份项目还将推 3 栋高层板楼产品,预计总套数在 1000 套左右,将带来较大的去化压力。同时,4 月份大兴区

域也将进入推盘高峰，对项目去化带来更大考验。

判断价格将有所松动：判断高层板楼项目由于产品质量低于低层洋房，开发商会进行价格调整以适应市场来保证去化率。

图 1： 金地仰山高板楼建设实景



资料来源：华泰联合证券研究所拍摄

图 2： 金地仰山位置



资料来源：搜房网

首邑溪谷项目

1、小户型、低售价，项目去化良好

项目推盘情况：项目总建面 25 万平方米，2010 年 10 月-12 月共推出 1 期 2500 套房源，总建面 14 万平方米。户型为 40-60 平米 LOFT，层高 4.8 米，以及 100-120 平米板楼产品，目前尾盘在售，板楼均价 20000 元/平方米，小户型均价 26000 元/平方米，由于是 LOFT 产品，实际价格为 13000 元/平方米。

小户型、低售价、项目去化良好：项目截止 4 月 1 日，一期总体去化为 80%，预定率超过 95%，板楼产品全部去化，小户型产品剩余 40 平米低层产品。对比一路之隔的金地仰山项目，首邑溪谷项目产品户型小，均价低于仰山 2000 元/平方米，LOFT 产品目前北京仅 3 处项目在售，产品类型的稀缺性使项目去化良好。

限购影响：项目销售表示目前限购手续很严，致使 5%的预定客源流失，来访量并无太大影响。

2、蓄客状况良好，销售无太大压力，价格无下降动力

目前项目进行二期蓄客阶段，二期仍以挑高小户型加板楼产品为主，目前非周末日均来访量 200 人左右，周末增倍，蓄客状况在大兴片区属于良好，预计产品的稀缺性和价格的优势使项目仍具有较高人气，并无太大的去化压力，因此价格将至少维持目前水平。

图 3： 首邑溪谷实景



资料来源：华泰联合证券研究所拍摄

图 4： 首邑溪谷沙盘



资料来源：华泰联合证券研究所拍摄

绿地中央广场项目

1、推盘商业项目，不受限购影响，去化良好

推盘情况：项目为综合体项目，位于高米店南站地体出口，总建面 45 万平米。住宅 2010 年 12 月推出住宅最后一栋 5 号楼，共 236 户，6 万平方米建面，为 160 平米以上精装大户型产品，均价 22000 元/平方米。2011 年 3 月 28 日推出商业物业 A 座，共 673 户，建面 6 万，为 45-60 平米 LOFT 产品，均价 30000 元/平方米。年内将陆续推出 B-D 座商业物业。

住宅项目以价换量，追求去化，目前尾盘销售：由于开发商对限购后大户型产品销售的担心，住宅项目定价较为合理，截止 4 月 1 日签约去化率为 61%，预定率为 80%，开发商以价换量获得合理去化率，目前尾盘销售，去化压力不大。

商业项目不受限购影响，去化良好：2011 年新推商业 LOFT 项目，可办公可自住，不受限购政策影响，购买人群中 40%来自天津等外地城市。开盘一周后签约率为 15%，预订率为 30%，且有企业进行整层购买洽谈，去化良好

图 6: 绿地中央公广场交通图



资料来源：搜房网

该区域房地产市场成交出现大幅下降



华泰联合证券评级标准:

时间段 报告发布之日起 6 个月内
基准市场指数 沪深 300 (以下简称基准)

股票评级

买 入 股价超越基准 20%以上
增 持 股价超越基准 10%-20%
中 性 股价相对基准波动在 $\pm 10\%$ 之间
减 持 股价弱于基准 10%-20%
卖 出 股价弱于基准 20%以上

行业评级

增 持 行业股票指数超越基准
中 性 行业股票指数基本与基准持平
减 持 行业股票指数明显弱于基准

免责声明

本研究报告仅供华泰联合证券有限责任公司(以下简称“华泰联合证券”)客户内部交流使用。本报告是基于我们认为可靠且已公开的信息,我们力求但不保证这些信息的准确性和完整性,也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更。我们会适时更新我们的研究,但可能会因某些规定而无法做到。

本报告所载信息均为个人观点,并不构成所涉及证券的个人投资建议,也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。本文中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。某些交易,包括牵涉期货、期权及其它衍生工具的交易,有很大的风险,可能并不适合所有投资者。

华泰联合证券是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。我公司可能会持有报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易,还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。

我们的研究报告主要以电子版形式分发,间或也会辅以印刷品形式分发。我们向所有客户同时分发电子版研究报告。

©版权所有 2011 年 华泰联合证券有限责任公司研究所

未经书面授权,本研究报告的任何部分均不得以任何形式复制、转发或公开传播。如欲引用或转载本文内容,务必联络华泰联合证券研究所客户服务部,并需注明出处为华泰联合证券研究所,且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

深圳

深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 25 层
邮政编码: 518048
电 话: 86 755 8249 3932
传 真: 86 755 8249 2062
电子邮件: lzrd@mail.htlhsc.com.cn

上海

上海浦东银城中路 68 号时代金融中心 45 层
邮政编码: 200120
电 话: 86 21 5010 6028
传 真: 86 21 6849 8501
电子邮件: lzrd@mail.htlhsc.com.cn