

房地产：迎接成交回升 把握投资机会

南京、常州、上海市场调研纪要

房地产 同步大市-A
上次评级 同步大市-A

报告日期 2011-04-19

首选股票 目标价 评级

报告关键点：

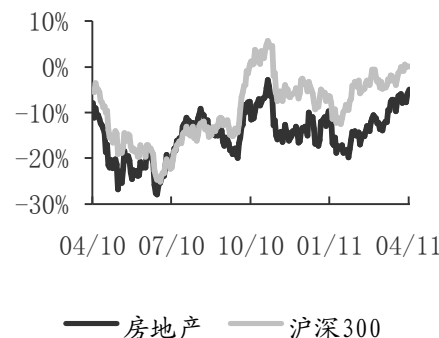
- 目前可能处于成交量低点附近，随着成交量的持续回升，应把握地产股的投资机会。
- 供给推动的行情下，行业竞争加剧，品牌企业优势突出。
- 推荐龙头企业和业绩增长较为确定的公司。

报告摘要：

我们近期调研了南京、常州、上海的房地产市场。实地调研了三地的8个楼盘，这些楼盘分别属于南京高科、世茂股份、金地集团、黑牡丹、荣盛发展、万科和保利等上市公司。我们与项目销售人员、市场人员、中层管理人员等就近期市场情况和项目销售情况进行了交流。以下为调研小结：

- 1、限购令对市场造成了明显的冲击，正在逐渐消化。特别是对购房者造成了一定的观望情绪，成交量波动较大，但最近的市场情绪有了一定恢复。另一方面，限购令对首次购房和首次改善需求客户影响较小，对高端客户的影响也较小。仍然有不少符合要求的购房者。
- 2、短期调整推盘速度及产品结构，稍长看供给还是会释放。目前开发商大多放缓了开盘进度，并且尽量先开中小户型的楼盘，而把大户型楼盘留到明年再开。预计今年全年可售房源仍较去年有所增长。
- 3、去化放慢，但销售及蓄客尚好。小户型房源普遍热销，大户型楼盘出现分化较大。一些地段偏远、定价偏高的楼盘销售压力较大。通过加大营销力度，定价适当让利等，品牌企业的项目销售能达到甚至超过预期。
- 4、开发商涨价底气已显不足。调研的楼盘今年以来价格大多持平或微涨，少数楼盘上涨较快。很多楼盘有面积赠送。相比之下，常州由于没有限购，市场相对活跃，房地产价格仍然有一定上涨。但据称4月以来有所降温。今后政府在审批预售证时会对价格有一定管制。加之供给压力大，目前涨价的底气不足。
- 5、贷款偏紧，但能获得。一些银行额度仍较为紧张，上海、南京出现了个人按揭贷款审批进度放缓的情况，但常州情况较好。开发贷款方面，优质项目一般能以基准利率获得贷款，个别公司利率有所上浮。
- 6、二三线城市将现供给推动行情，竞争激烈，品牌企业优势突出。二三线城市供给大，销售压力大。品牌企业优势主要体现在多方面：营销策略清晰，营销执行能力强，融资有优势，产品设计成熟可复制，开发能力强速度快等。
- 7、迎接成交回升，把握投资机会。二三线城市目前可能处于全年成交量低点附近，随着成交量的持续回升，地产股有较确定的投资机会。
- 8、推荐龙头企业及业绩增长较为确定的公司：A、行业龙头，在竞争中处于最有利地位：保利地产、金地集团、万科、招商地产；B、定位中小城市住宅开发，在该细分市场极具龙头潜力：荣盛发展；C、在一二三线城市拥有优质土地储备，销售及业绩进入持续释放期：华业地产、泛海建设、世茂股份；D、良好基本面+多重概念股（土地一级开发、保障房安置房建设、优质股权投资等）：南京高科。
- 风险提示：政策紧缩和流动性紧缩超预期，使得房地产成交量回升缓慢，以及地产板块估值下降。

12个月行业表现



徐胜利
010-66581636
执业证书编号

行业分析师
xusl@essence.com.cn
S1450511020008

前期研究成果

房地产行业数据周报(2011年4月12日)
2011-04-12

安信证券-数据产品-房地产行业数据周报(2011年4月7日)

2011-04-07

安信证券房地产行业数据周报(2011年3月28日)

2011-03-29

1. 南京市场

- 1、据市场人员称，365 房产网经过统计，预计南京 2011 年新房可售资源较 2010 年会有所增长，约 700 万平米，而 2010 年约为 600 万平米，潜在供给较大。
- 2、目前客户的观望情绪也很浓。南京开发商变得谨慎，减少了推盘量。
- 3、目前价格没有下降，政府在审批预售证时对价格有一定约束。
- 4、按揭贷款放款进度依然受到额度紧张的影响。
- 5、优质项目如世茂滨江新城能够贷到开发贷款，为基准利率。
- 6、通过加大营销力度，特别是加大宣传推广力度、增加营销渠道，一些楼盘，尤其是金地自在城取得了良好的销售业绩。世茂股份即将推出的楼栋蓄客时间较 2010 年明显加长，目前蓄客情况良好，且销售人员对蓄客转化为实际购买的信心较强。
- 7、一些楼盘近期将陆续加推。左右阳光项目预计 5 月份加推；金地自在城项目今年可能持续加推；世茂滨江项目 4 月底即将加推。

2. 常州市场

- 1、当地人士表示，可能是由于不受限购政策影响，常州房地产市场销售情况较好。如荣盛发展的馨河郦舍，四季度以来陆续推盘，最近一次开盘在 2 月，推出房源合计已销售 90%。相对周边楼盘，项目容积率较低，因此价格有吸引力。公司采取活动营销为主的策略，打温情牌，成本低，效果好。黑牡丹的绿都万和城项目，位置优于恐龙园，去年十一开盘，销售十分火爆，今年 3 月又加推一期，开盘当日售罄，临时加推一栋楼。但 4 月市场交易情况有所降温，可能是受观望情绪的影响。这对中小开发商的影响相对更大一些。
- 2、常州与周边城市相比是价格洼地，价格涨幅较快，2009 年至今可比楼盘价格涨幅大多超过 70%，而且至近期上涨态势似乎尚未停止。黑牡丹的绿都万和城价格，已从 5500 元/平米上涨到 7100 元/平米(高层公寓)，联排别墅 14000 元/平米。
- 3、很多外地大型开发商已经或准备进入常州市场。但由于资金紧张，最近开发商的竞拍热情有所下降。今年 1、2 月份土地成交量同比较高，3 月份环比有所下降。
- 4、从销售部门的感受来看，新政以后常州市场中的外地购房者占比上升，主要是在常州工作的外地人，也有纯粹的外地人。
- 5、目前常州的个人贷款情况还比较宽松。
- 6、常州开工和预售条件均相对宽松，有利于开发商快速周转。
- 7、2009 年去化量在 1000 万方左右，2010 年 900 万方，其中市区每年去化 400-500 万方左右，2010 年年末，常州房地产市场存量为 452 万方。常州目前可售面积 600-700 万方（含安置房），目前看一季度新推盘不太多。

3. 上海市场

- 1、新政对首次购房和首次改善需求客户影响较小，对高端客户的影响也较小。总体来看，目前上海各大楼盘销售情况不错，以万科的琥珀郡园为例，3 月 25 日开盘，至今 115 平米的户型已经全部售罄，140 平米的户型也仅余十几套，其他一些待售楼盘

蓄客情况也比较理想。一般万科的楼盘开盘当天即能去化六成。整个上海楼盘开盘当日去化率平均约在 30-40%，略高于历史平均状况。一季度是传统淡季，但万科上海分公司销售额为 33 亿，超过了全年任务的四分之一。

2、从结构来看，小户型房源普遍热销，大户型的销售情况则分化较大。新政后一些地段较远、配套尚不完善、不宜作为城市第一居所的楼盘体现出较大的销售压力，如万科的第五园；但地段较好的别墅销售情况则受影响较小，如保利叶语。

3、据销售人员反应，2 月份受政策和春节影响，楼盘来访量下降 50%以上，3 月份起恢复，4 月份基本与 3 月份持平。

4、目前市场尚有一定的观望情绪，开发商往往也主动采取了压缩开工量、推迟上市时间的对策，特别是推迟大户型的开盘时间，先推中小户型。如万科的城花新园，今年 5 月仅计划开盘一栋，共 18 套，其余都计划在十月以后再开，推盘力度明显放慢。

5、一些开发商个人贷款的审批时间有所延长，从过去的 30 天延长到 45 天左右。

（注：以上均为根据调研信息整理，有关数据未经本报告作者和相关叙述者核实。仅供参考。）

分析师简介

徐胜利，房地产行业分析师，经济学硕士，十余年房地产及证券行业工作经验，07年加盟安信证券研究团队。

分析师声明

徐胜利声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责，保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据，特此声明。

本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告，是证券投资咨询业务的一种基本形式，本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向本公司的客户发布。

免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断，本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期，本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料，但不保证及时公开发布。同时，本公司有权对本报告所含信息在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准，如有需要，客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下，本公司及所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务，提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，无论是否已经明示或暗示，本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下，本公司亦不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“安信证券股份有限公司研究中心”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

公司评级体系

收益评级:

- 买入 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 15%以上;
- 增持 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5%至 15%;
- 中性 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-5%至 5%;
- 减持 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5%至 15%;
- 卖出 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 15%以上;

风险评级:

- A — 正常风险, 未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动;
- B — 较高风险, 未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动;

销售联系人

朱贤	上海联系人	黄方祥	上海联系人
021-68765293	zhuxian@essence.com.cn	021-68765913	huangfc@essence.com.cn
张勤	上海联系人	梁涛	上海联系人
021-68763879	zhangqin@essence.com.cn	021-68766067	liangtao@essence.com.cn
凌洁	上海联系人	潘冬亮	北京联系人
021-68765237	lingjie@essence.com.cn	010-59113590	pandl@essence.com.cn
马正南	北京联系人	李昕	北京联系人
010-59113593	mazn@essence.com.cn	010-59113565	lixin@essence.com.cn
周蓉	北京联系人	李国瑞	深圳联系人
010-59113563	zhourong@essence.com.cn	0755-82558084	ligr@essence.com.cn
胡珍	深圳联系人		
0755-82558073	huzhen@essence.com.cn		

安信证券研究中心

深圳

深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层
邮编: 518026

上海

上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16 层
邮编: 200122

北京

北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层
邮编: 100034