

房地产行业研究周报

评级：持有 维持评级

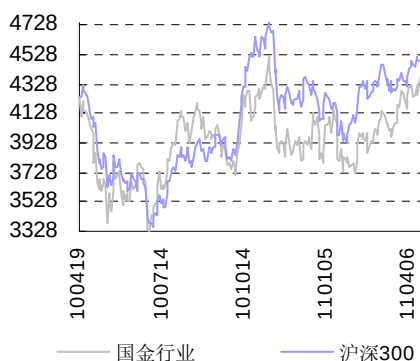
行业研究周报

长期竞争力评级：等于行业均值

假期影响消除 成交回升

市场数据(人民币)

行业优化平均市盈率	48.15
市场优化平均市盈率	29.70
国金房地产指数	4390.72
沪深300指数	3359.44
上证指数	3057.33
深证成指	13001.33
中小板指数	7186.16



相关报告

1. 《成交假摔 实为筑底》，2011.4.11
2. 《加息对房地产行业的影响》，2011.4.6
3. 《保障房保障估值》，2011.3.28

曹旭特 分析师 SAC 执业编号：S1130511030006
(8610)66211658
caoxt@gjzq.com.cn

新房成交情况

- 周成交全部上升，日均成交涨跌互现。北京成交 9.9 万平方米，环比上升 61%；上海成交 22.9 万平方米，环比上升 12%；深圳成交 3.7 万平方米，环比上升 42%；三市成交量分别为 11 年周均的 75%、90%和 70%，工作日日均成交分别环比上升 28%，下降 20%和 8%。三城市去化周期分别为 13.6、4 和 11.3 个月。
- 本周重点监测的二、三线城市仅有 4 个成交量环比下降，占比 15%。大连、海口、厦门和青岛成交量成交涨幅均超 100%，分别为 725%、210%、127%和 123%。四个成交下降的城市为南昌、南京、贵阳和包头，降幅分别为-29%、-19%、-9%和-3%。

二手房成交情况

- 北京本周二手房成交 20 万平米，环比上升 52%；天津成交 8.2 万平米，环比上升 92%；深圳成交 16.6 万平米，环比上升 74%；杭州成交 1.6 万平米，环比上升 78%。四城市成交量分别为 11 年至今周均的 68%，99%，94%和 69%。二手房升幅较大主要是由于调休上周基数较低，四城市工作日日均成交量分别环比上升 4%、15%、5%和 24%。
- 均价方面，天津和深圳分别环比上升 3%和 12%，杭州环比下降 3%。

土地市场

- 本周北京、上海和深圳均无推出无成交。
- 本周二三线城市中沈阳推出量最多，推出 10 宗 89 万平米，其次是杭州和广州分别推出 3 宗 7 万和 1 宗 6 万平米；本周土地成交量居前的是大连、武汉和天津，分别成交 3 宗 28 万平米、8 宗 25 万平米和 6 宗 16 万平米。

新开工增速放缓 销售好于预期

- 1-3 月全国房地产开发投资额 8846 亿元，同比增 34.1%，新开工 3.98 亿平米，同比增 23.4%。增速分别回落 1.1 和 4.5 个百分点，但绝对量仍处于高位，3 月单月投资额和开工面积分别为 10 年平均水平的 114%和 152%。绝对量水平较高主要是受惯性因素影响。预计未来增速将继续回落，考虑保障性住房的影响，维持全年房地产投资增长 24.8%，新开工增长 11%的预期。
- 1-3 月商品房销售面积 1.76 亿平米，销售额 1 亿元，同比增 14.9%和 27.3%，增速略超预期。我们重点监测的 25 个城市销售面积同比下降 29%，因此成交量上升主要由三四线公司贡献。预计 4 月份随推盘增加和开发商转为积极的销售策略，一、二线城市成交量将有所回升。

投资策略

- 我们认为目前成交已经处于筑底阶段，未来随推盘量的放大，成交回升的概率较大。并且在周期类公司中，地产股的估值水平也较有吸引力，板块存在轮动机会，继续建议增持地产股，等待估值水平的回升。
- 继续推荐一线龙头中的保利地产、万科、金地集团、招商地产；未来受益保障房建设的中天城投、北京城建、首开股份；以及重估折价率较高的华业地产、冠城大通和宁波富达。

土地成交情况

- 本周北京、上海和深圳均无推出无成交。
- 本周二三线城市中沈阳推出量最多，推出 10 宗 89 万平米，其次是杭州和广州分别推出 3 宗 7 万和 1 宗 6 万平米。
- 本周土地成交量居前的是大连、武汉和天津，分别成交 3 宗 28 万平米、8 宗 25 万平米和 6 宗 16 万平米。

表1：重点城市土地数据

城市	推出宗数	环比	成交宗数	环比	推出面积(万平方米)	环比增幅	成交面积(万平方米)	环比增幅	楼面地价	环比增幅
北京	0	0	0	0	0	-	0	-	-	-
上海	0	-2	0	0	0	-100%	0	-	-	-
深圳	0	0	0	0	0	-	0	-	-	-
广州	1	-1	0	0	6	-70%	0	-	-	-
天津	0	0	6	1	0	-	16	-41%	2605	3%
重庆	1	0	0	0	0.01	-100%	0	-	-	-
成都	0	0	0	0	0	-	0	-	-	-
杭州	3	1	0	0	7	250%	0	-	-	-
南京	0	0	0	-2	0	-	0	-100%	-	-
苏州	0	0	0	0	0	-	0	-	-	-
宁波	0	-1	0	0	0	-100%	0	-	-	-
无锡	0	0	0	0	0	-	0	-	-	-
武汉	0	0	8	8	0	-	25	-	3274	-
厦门	0	0	0	0	0	-	0	-	-	-
长沙	0	-2	0	0	0	-100%	0	-	-	-
西安	1	1	2	2	1	-	9	-	826	-
佛山	0	0	0	0	0	-	0	-	-	-
大连	0	-9	3	3	0	-100%	28	-	477	-
沈阳	10	9	0	0	89	4350%	0	-	-	-
南宁	0	0	0	0	0	-	0	-	-	-

来源：国金证券研究所

新房成交情况

■ 节日影响消除，周成交全部环比上升，日均成交涨跌互现。

北京成交 9.9 万平方米，环比上升 61%，低于 11 年至今周均 25%，工作日日均成交环比上升 28%；可售面积为 789 万平方米，按套数计算的去化周期为 13.6 个月，环比上升 0.5 个月。

上海成交 22.9 万平方米，环比上升 12%，低于 11 年至今周均 10%，工作日日均成交环比下降 20%；去化周期为 4 个月，环比下降 0.2 个月。

深圳成交 3.7 万平方米，环比上升 42%，低于 11 年至今周均 30%，工作日日均成交环比下降 8%；去化周期为 11.3 个月，环比上升 1.4 个月。

■ 本周重点监测的二、三线城市仅有 4 个成交量环比下降，占比 15%。大连、海口、厦门和青岛成交量成交涨幅均超 100%，分别为 725%、210%、127%和 123%。四个成交下降的城市为南昌、南京、贵阳和包头，降幅分别为-29%、-19%、-9%和-3%

图表2：重点城市销售数据

城市	销售面积 (万平方米)	环比 增幅	销售套数 (套)	环比 增幅	城市	销售面积 (万平方米)	环比 增幅	销售套数 (套)	环比 增幅
北京	9.9	61%	1054	61%	上海	22.9	12%	2319	15%
深圳	3.7	42%	424	39%	东莞	12.5	31%	1131	18%
惠州	5.1	62%	414	66%	天津	10.8	14%	1059	14%
重庆	28.9	40%	3059	24%	成都	8.3	58%	877	64%
杭州	5.1	6%	463	14%	南京	4.3	-19%	430	-18%
苏州	8.4	76%	784	81%	扬州	2.2	58%	192	59%
温州	5.6	51%	431	39%	宁波	6.4	47%	796	39%
武汉	24.5	30%	2399	36%	长沙	13.8	42%	1257	59%
合肥	6.3	16%	864	33%	包头	3.4	-3%	295	—
南昌	2.7	-29%	254	-24%	福州	3.3	34%	313	51%
厦门	3.3	127%	304	151%	哈尔滨	5.7	27%	521	32%
大连	1.3	725%	151	1158%	青岛	15.6	123%	1353	83%
贵阳	7.5	-9%	725	3%	昆明	6.8	24%	1124	41%
海口	2.3	210%	200	203%	徐州	11.6	29%	1068	25%
蚌埠	3.1	48%	278	33%	广州	13.7	7%	1217	3%

来源：国金证券研究所

图表3：重点城市去化周期

城市	本周（按 销售套数 计算）	环比变化 (月)	本周（按 销售面积 计算）	环比变化 (月)	城市	本周（按 销售套数 计算）	环比变化 (月)	本周（按 销售面积 计算）	环比变化 (月)
北京	13.6	0.5	17.6	0.9	上海	4.0	-0.2	5.9	-0.2
深圳	11.3	1.4	12.4	1.3	惠州	7.2	0.4	6.9	0.2
东莞	13.6	-0.8	—	—	南京	14.5	0.7	16.6	0.9
重庆	6.6	0.1	7.5	-0.2	宁波	29.0	1.5	29.1	-1.2
杭州	19.9	-0.3	20.8	0.3	厦门	18.6	-2.6	20.1	-2.5
苏州	7.7	-1.8	10.7	-2.5	福州	7.8	0.5	9.5	0.5

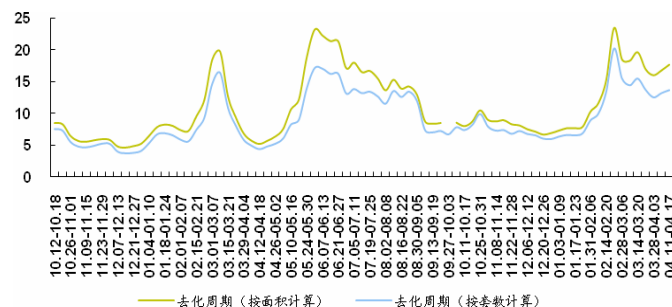
来源：国金证券研究所

图表4：北京住宅周销售数据 单位：万平方米



来源：国金证券研究所,中指研究院

图表5：北京可售住宅按最近一月移动平均计算去化周期

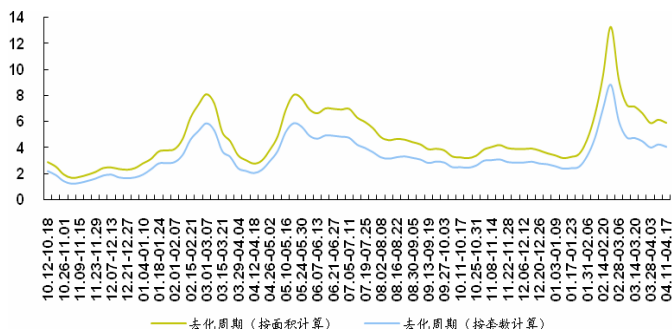


图表6：上海住宅周销售数据 单位：万平方米

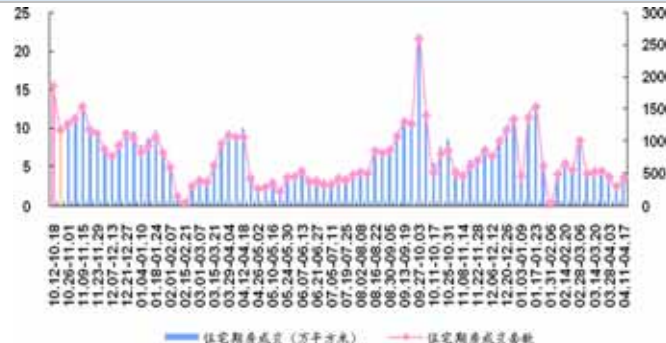


来源：国金证券研究所,中指研究院

图表7：上海可售住宅按最近一月移动平均计算去化周期

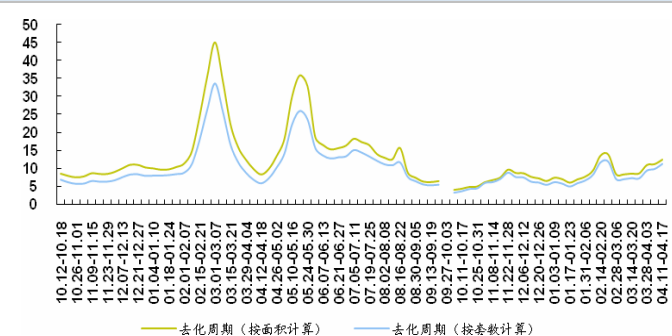


图表8：深圳住宅周销售数据 单位：万平方米

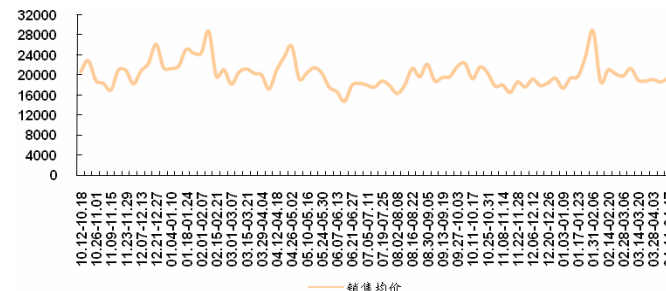


来源：国金证券研究所,中指研究院

图表9：深圳可售住宅按最近一月移动平均计算去化周期



图表10：深圳住宅成交均价 单位：元/平方米

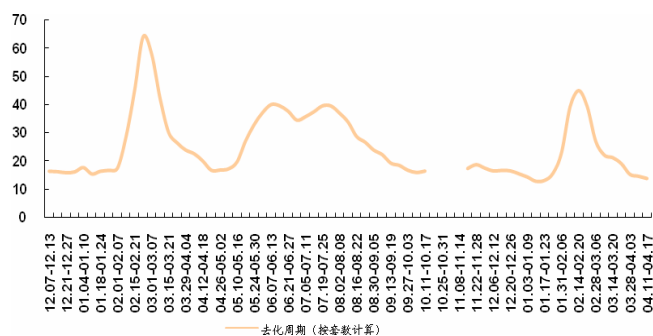


来源：国金证券研究所,中指研究院

图表11：东莞住宅周销售数据 单位：万平方米

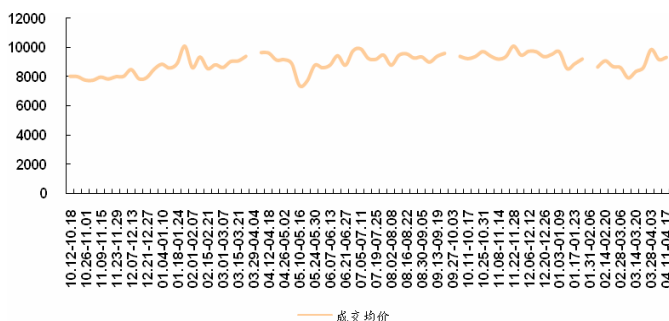


图表12: 东莞可售住宅按最近一月移动平均计算去化期



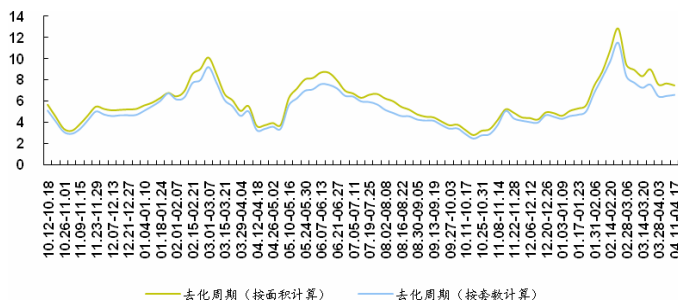
来源: 国金证券研究所,中指研究院

图表14: 天津住宅成交均价 单位: 元/平方米



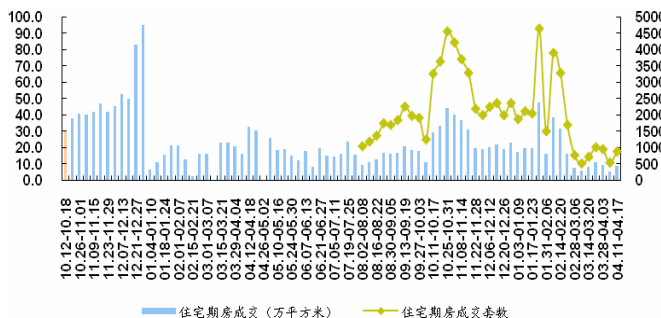
来源: 国金证券研究所,中指研究院

图表16: 重庆商品房按最近一月移动平均计算去化期



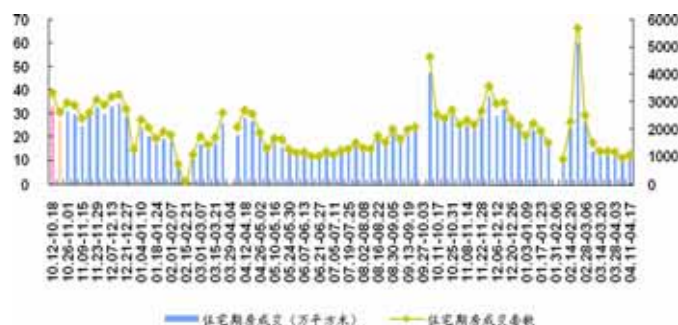
来源: 国金证券研究所,中指研究院

图表18: 成都商品房周销售数据 单位: 万平方米



来源: 国金证券研究所,中指研究院

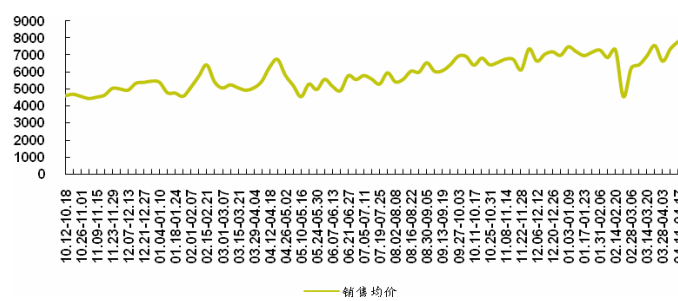
图表13: 天津住宅周销售数据 单位: 万平方米



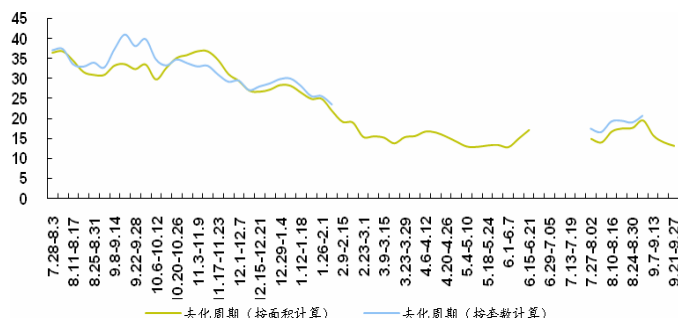
图表15: 重庆商品房周销售数据 单位: 万平方米



图表17: 重庆商品房成交均价 单位: 元/平方米



图表19: 成都商品房按最近一月移动平均计算去化期

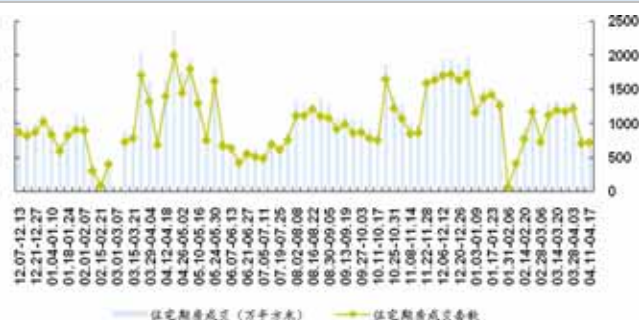


图表20: 昆明商品房周销售数据 单位: 万平方米



来源: 国金证券研究所,中指研究院

图表21: 贵阳商品房周销售数据 单位: 万平方米

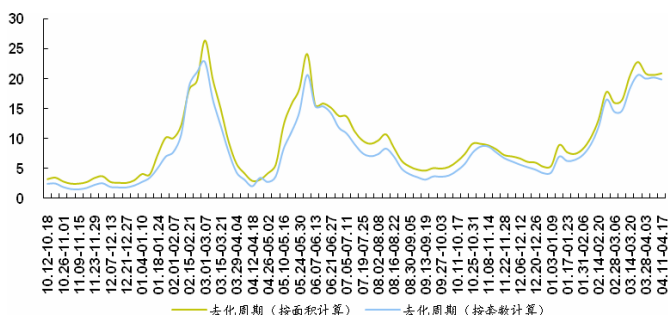


图表22: 杭州商品房周销售数据 单位: 万平方米

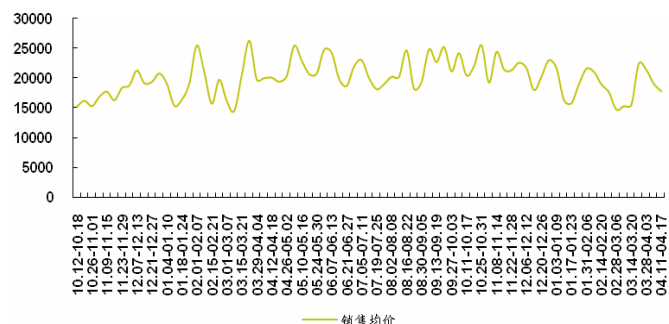


来源: 国金证券研究所,中指研究院

图表23: 杭州商品房按最近一月移动平均计算去化期



图表24: 杭州商品房成交均价 单位: 元/平方米

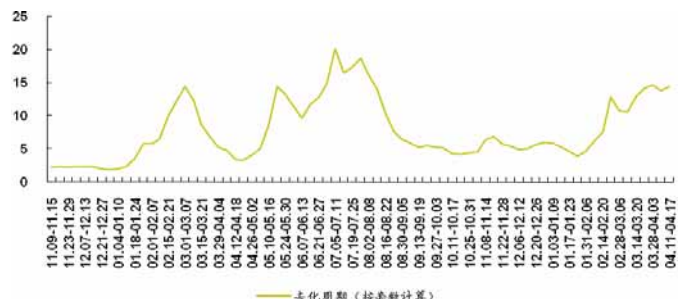


来源: 国金证券研究所,中指研究院

图表25: 南京住宅周销售数据 单位: 万平方米

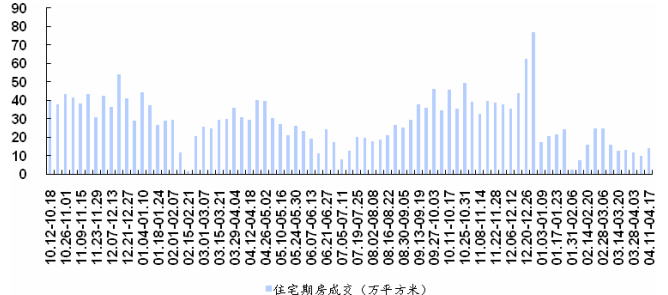


图表26: 南京住宅按最近一月移动平均计算去化期

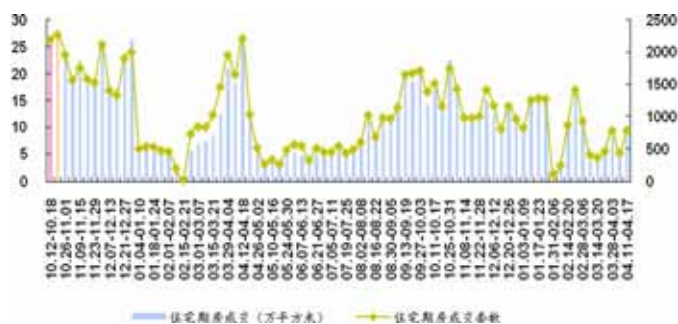


来源: 国金证券研究所,中指研究院

图表27: 长沙住宅周销售数据 单位: 万平方米

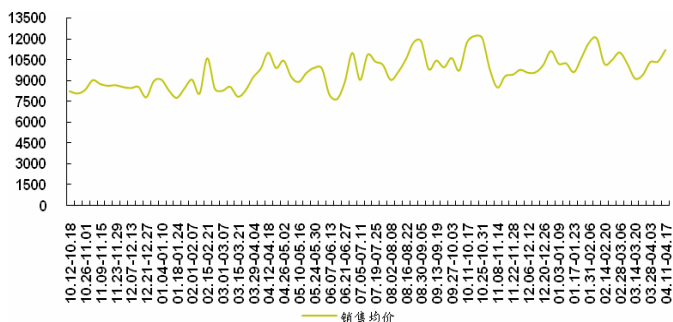


图表28：苏州住宅周销售数据 单位：万平方米



来源：国金证券研究所,中指研究院

图表30：苏州住宅成交均价 单位：元/平方米



来源：国金证券研究所,中指研究院

图表32：扬州商品房周销售数据 单位：万平方米



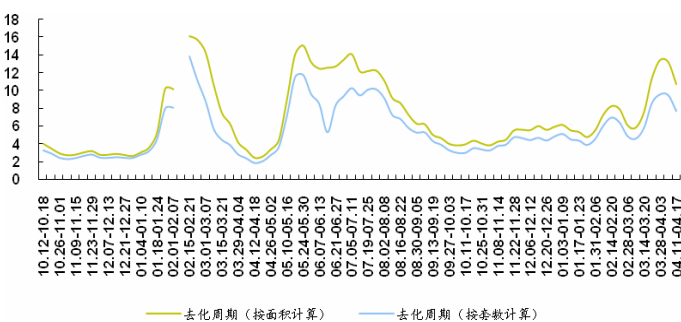
来源：国金证券研究所,中指研究院

图表34：武汉商品房周销售数据 单位：万平方米

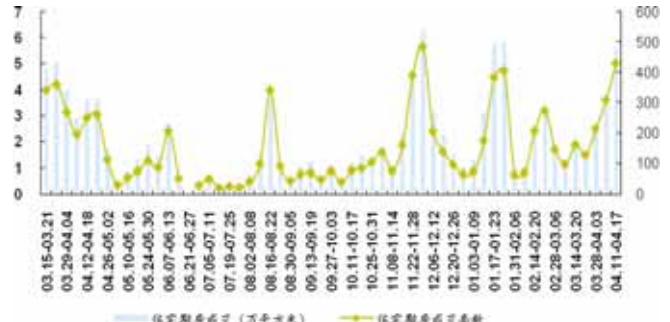


来源：国金证券研究所,中指研究院

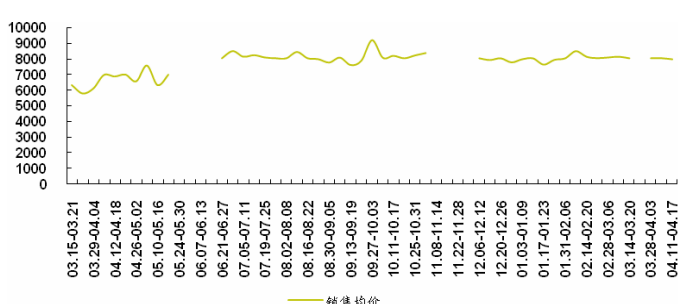
图表29：苏州住宅按最近一月移动平均计算去化期



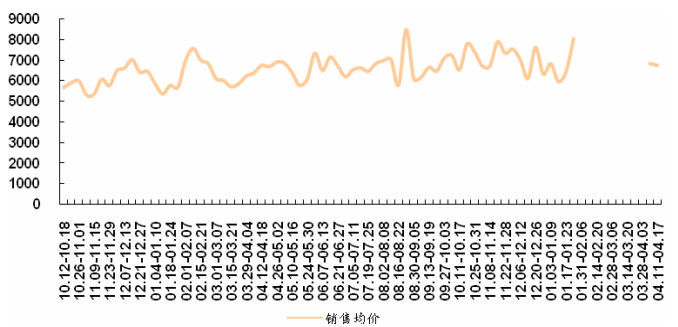
图表31：温州住宅周销售数据 单位：万平方米



图表33：扬州商品房成交均价 单位：元/平方米



图表35：武汉商品房成交均价 单位：元/平方米

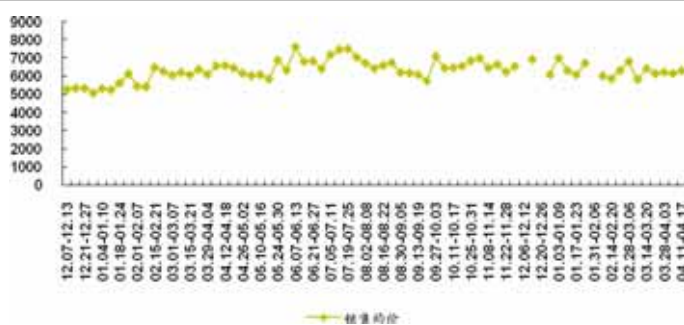


图表36：合肥商品房周销售数据 单位：万平方米

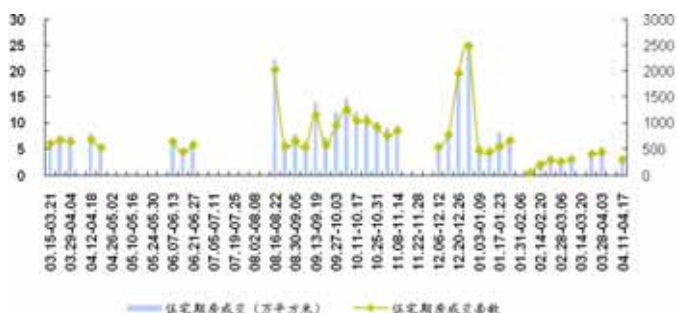


来源：国金证券研究所,中指研究院

图表37：合肥商品房成交均价 单位：元/平方米

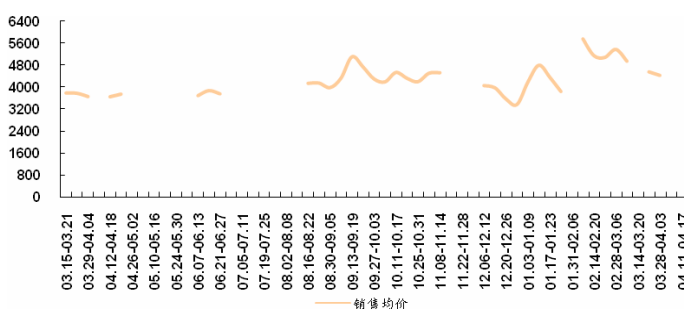


图表38：包头住宅周销售数据 单位：万平方米

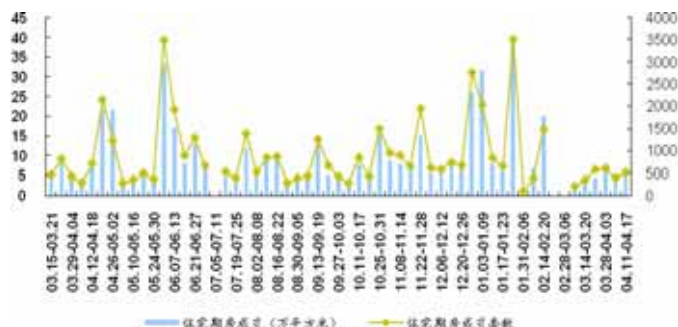


来源：国金证券研究所,中指研究院

图表39：包头住宅成交均价 单位：元/平方米

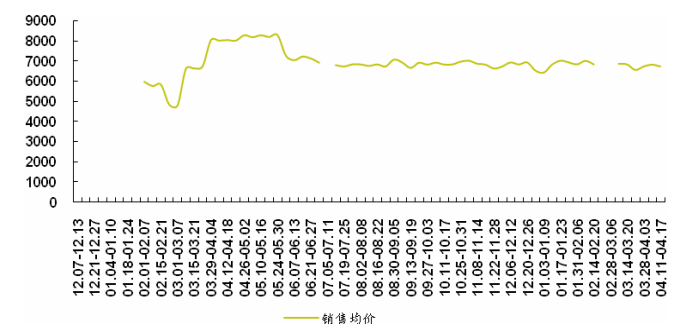


图表40：哈尔滨商品房周销售数据 单位：万平方米

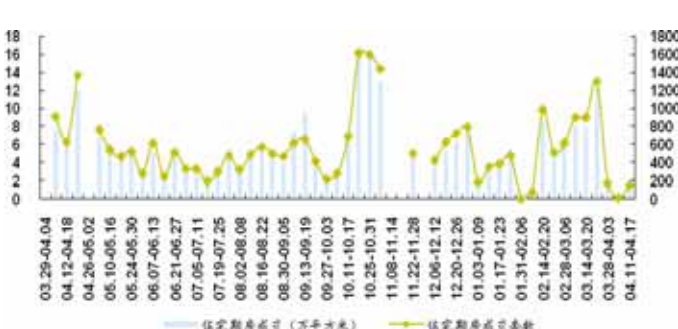


来源：国金证券研究所,中指研究院

图表41：哈尔滨住宅成交均价 单位：元/平方米

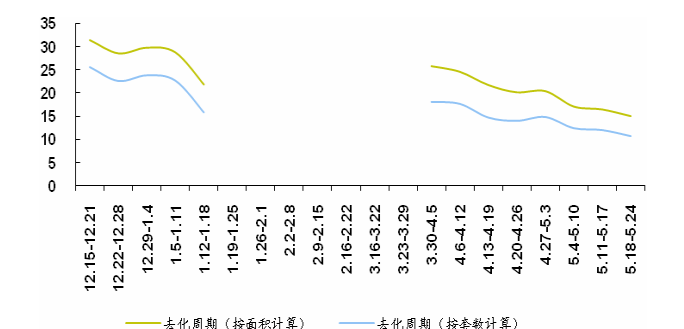


图表42：大连商品房周销售数据 单位：万平方米

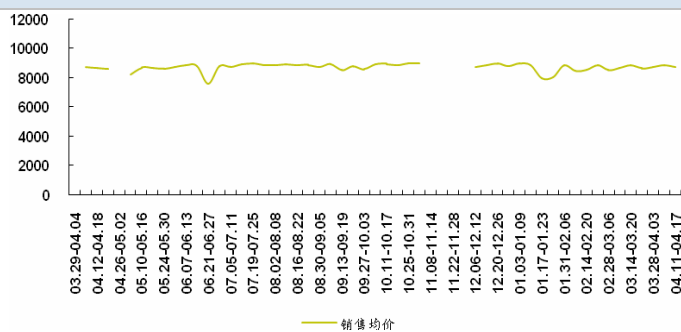


来源：国金证券研究所,中指研究院

图表43：大连商品房按最近一月移动平均计算去化期



图表44：大连商品房成交均价 单位：元/平方米

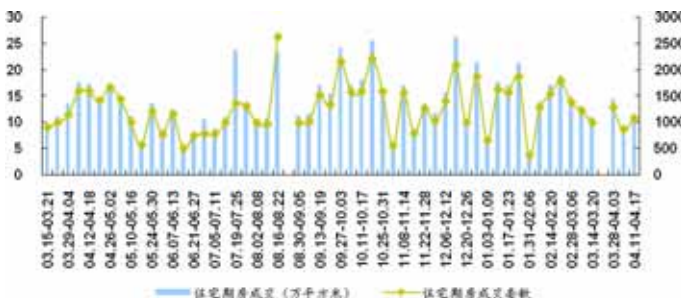


来源：国金证券研究所,中指研究院

图表45：青岛住宅周销售数据 单位：万平方米



图表46：徐州商品房周销售数据 单位：万平方米

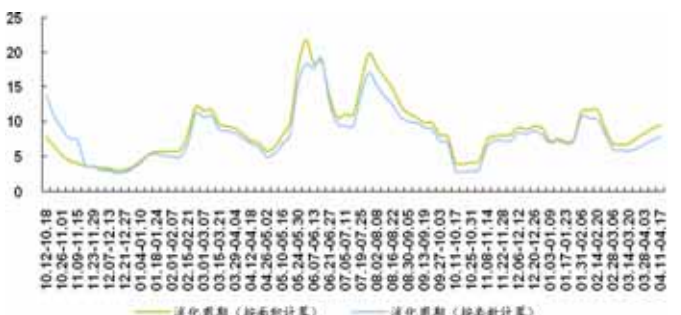


来源：国金证券研究所,中指研究院

图表47：福州住宅周销售数据 单位：万平方米

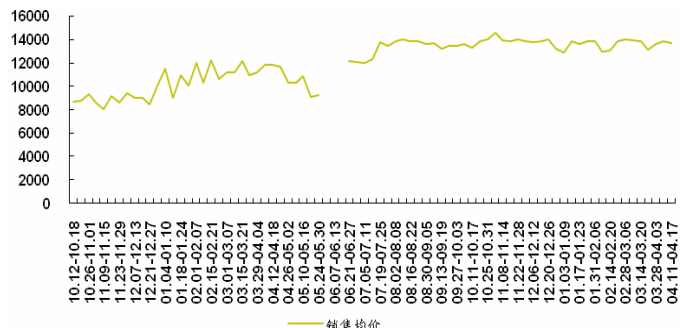


图表48：福州住宅按最近一月移动平均计算去化期

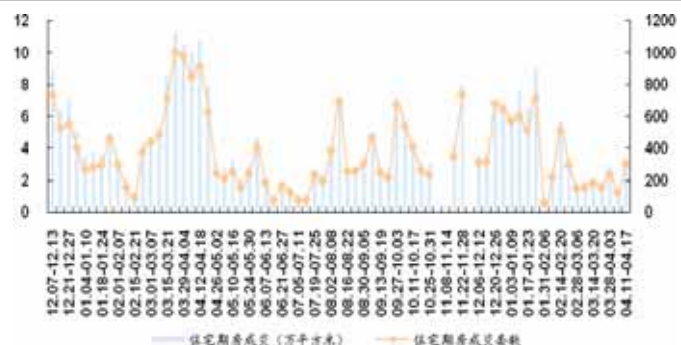


来源：国金证券研究所,中指研究院

图表49：福州住宅成交均价 单位：元/平方米

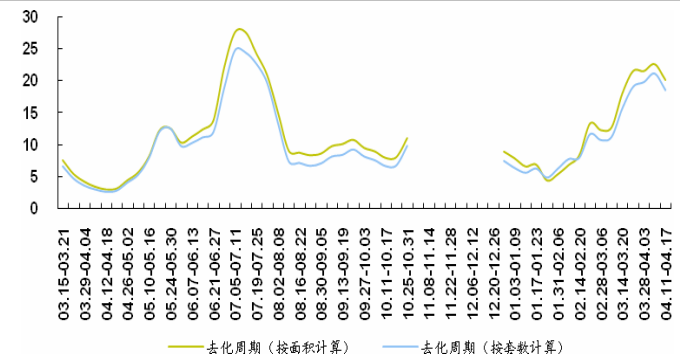


图表50：厦门住宅周销售数据 单位：万平方米

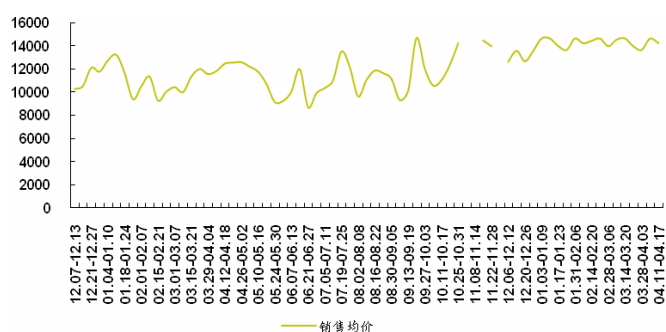


来源：国金证券研究所,中指研究院

图表51：厦门住宅按最近一月移动平均计算去化期

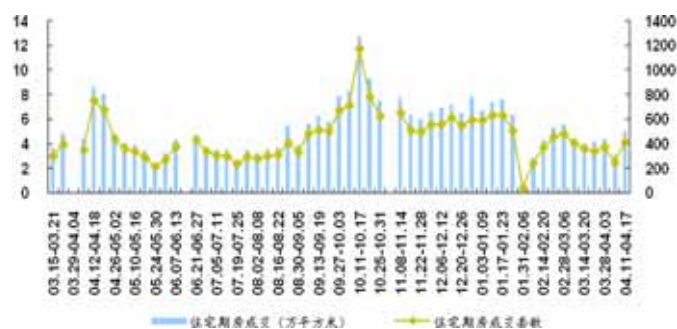


图表52：厦门住宅成交均价 单位：元/平方米

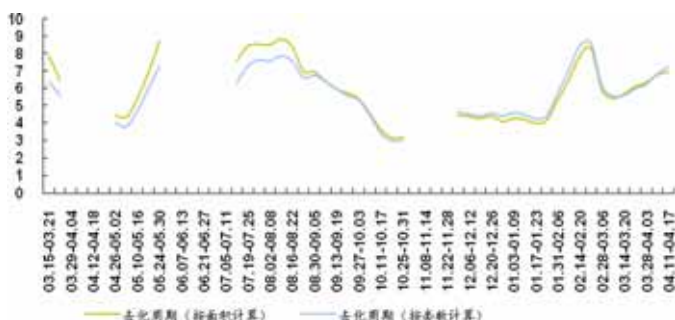


来源：国金证券研究所,中指研究院

图表53：惠州住宅周销售数据 单位：万平方米

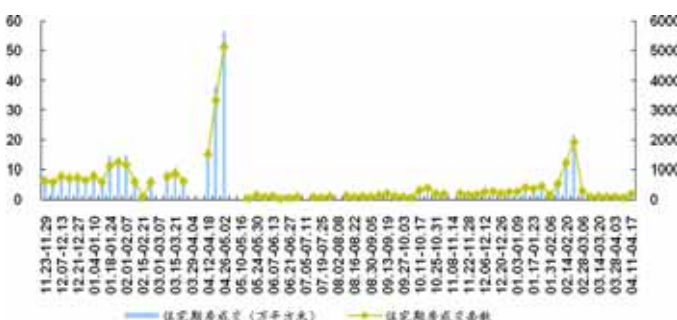


图表54：惠州住宅按最近一月移动平均计算去化期



来源：国金证券研究所,中指研究院

图表55：海口住宅周销售数据 单位：万平方米



二手房成交情况

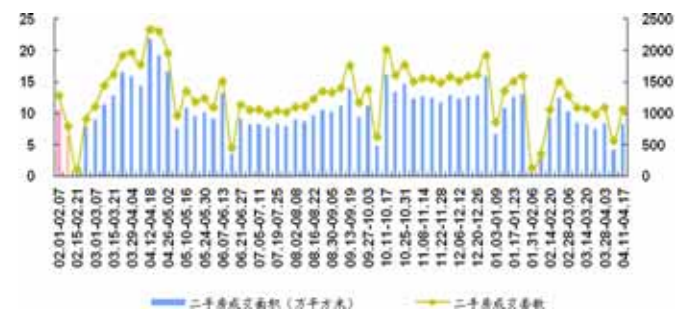
- 北京本周二手房成交 2171 套，20 万平米，环比上升 52%，较 11 年至今周均下降 32%，工作日日均成交量环比上升 4%。
- 天津本周二手房成交 1062 套，8.2 万平米，环比上升 92%，较 11 年至今周均下降 1%，工作日日均成交量环比上升 15%；二手房成交均价为 8013 元/平米，环比上升 3%。
- 深圳本周二手住宅成交 1982 套，16.6 万平米，环比上升 74%，较 11 年至今周均下降 6%；工作日日均成交环比上升 5%；本周成交均价 7006 元/平米，环比上升 12%。
- 杭州本周二手住宅成交 217 套，1.6 万平米，环比上升 78%，较 11 年至今周均下降 31%，工作日日均成交量环比上升 24%；本周成交均价 22018 元/平米，环比下降 3%。

图表56：北京二手住宅成交数据 单位：万平方米

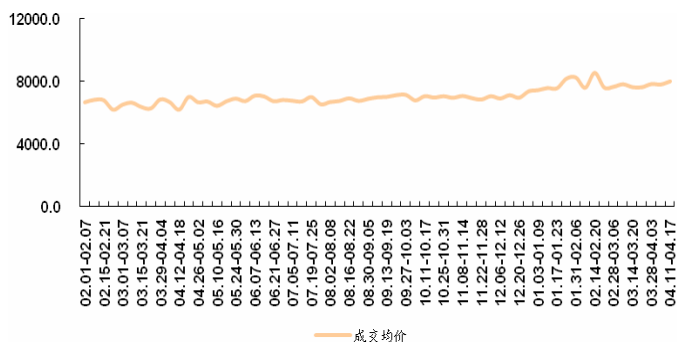


来源：国金证券研究所,wind

图表57：天津二手住宅成交数据 单位：万平方米

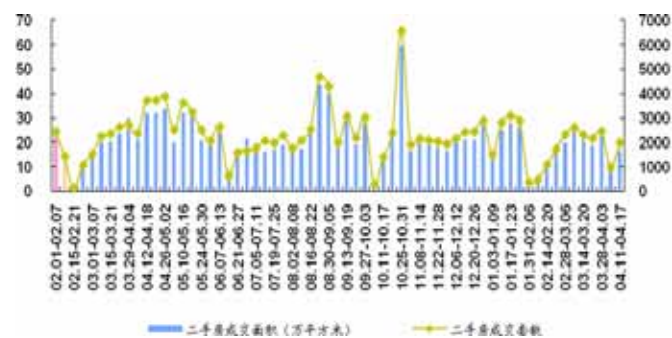


图表58：天津二手住宅成交均价 元/平方米

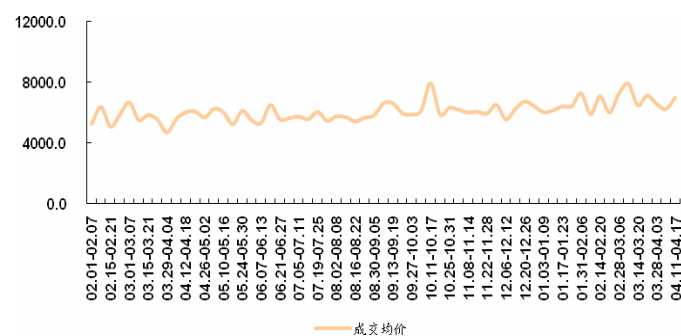


来源：国金证券研究所,wind

图表59：深圳二手住宅成交数据 单位：万平方米



图表60：深圳二手住宅成交均价 元/平方米

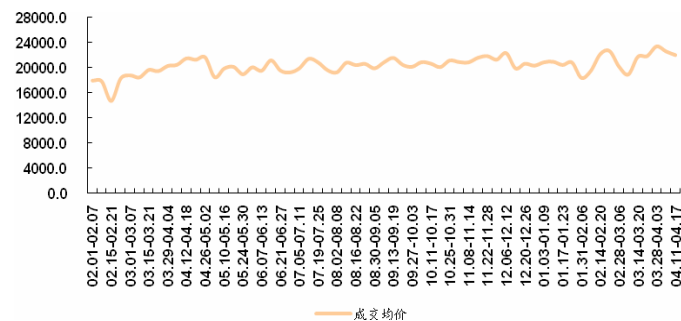


来源：国金证券研究所,wind

图表61：杭州二手住宅成交数据 单位：万平方米

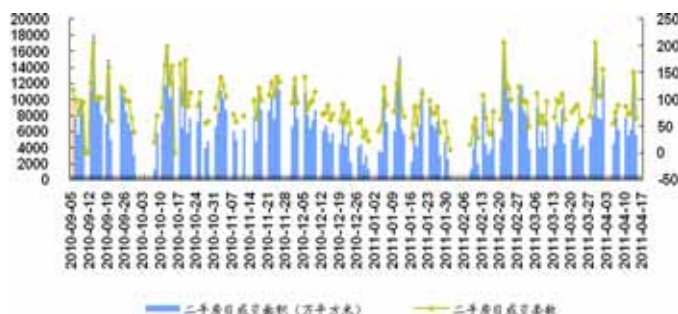


图表62：杭州二手住宅成交均价 单位：元/平方米

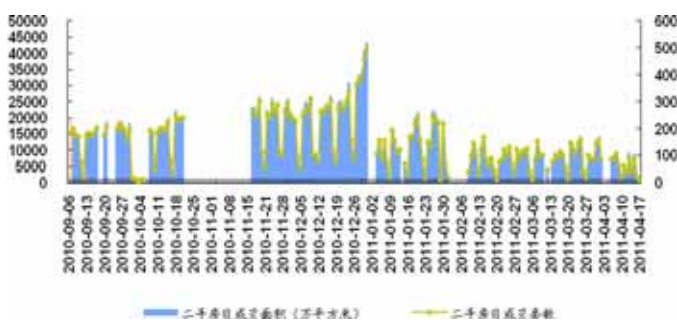


来源：国金证券研究所,wind

图表63：大连二手房日成交数据 单位：万平方米

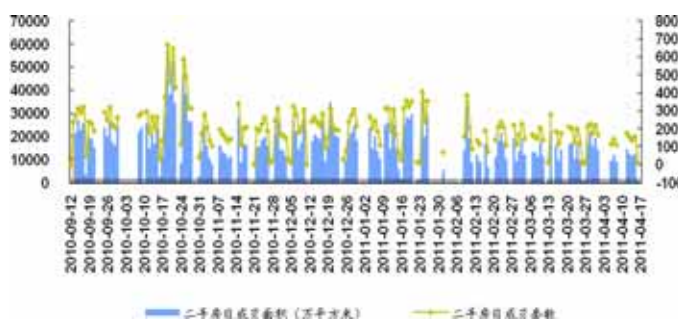


图表64：成都二手住宅日成交数据单位：万平方米



来源：国金证券研究所,wind

图表65：南京二手住宅日成交数据单位：万平方米



长期竞争力评级的说明:

长期竞争力评级着重于企业基本面，评判未来两年后公司综合竞争力与所属行业上市公司均值比较结果。

公司投资评级的说明:

强买：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 20% 以上；

买入：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 10% - 20%；

持有：预期未来 6 - 12 个月内变动幅度在 -10% - 10%；

减持：预期未来 6 - 12 个月内下跌幅度在 10% - 20%；

卖出：预期未来 6 - 12 个月内下跌幅度在 20% 以上。

行业投资评级的说明:

增持：预期未来 3 - 6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5% 以上；

持有：预期未来 3 - 6 个月内该行业变动幅度相对大盘在 -5% - 5%；

减持：预期未来 3 - 6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5% 以上。

特别声明:

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，对由于该等问题产生的一切责任，国金证券不作出任何担保。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的惟一因素。本报告亦非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向任何人作出邀请。国金证券未有采取行动以确保于此报告中所指的证券适合个别的投资者。国金证券建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。

在法律允许的情况下，国金证券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。国金证券及其关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息、所载资料或意见。

本报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载的观点并不代表国金证券的立场，且收件人亦不会因为收到本报告而成为国金证券的客户。

上海

电话: (8621)-61356534

传真: (8621)-61038200

邮箱: researchsh@gjzq.com.cn

邮编: 201204

地址: 上海浦东新区芳甸路 1088 号紫竹
国际大厦 7 楼**北京**

电话: (8610)-66215599-8792

传真: (8610)-61038200

邮箱: researchbj@gjzq.com.cn

邮编: 100032

地址: 中国北京西城区金融街 27 号
投资广场 B 座 4 层**深圳**

电话: (86755)-33089915

传真: (86755)-61038200

邮箱: researchsz@gjzq.com.cn

邮编: 518000

地址: 中国深圳福田区金田路 3037 号
金中环商务大厦 921 室