

房地产行业

第 33 周周报 (0815-0821)

定期追踪报告

调控意愿不减，保障房建设 10 月完成 1/3

行业要闻

- 17 日住建部公布对各地列入新增限购城市(二三线城市)名单的 5 项建议标准, 18 日, 统计局公布 7 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况。由于目前大中型城市基本已经纳入限购, 尚未实施限购、房价涨幅上涨较快的二三线城市交易量有限, 数量级远不及大中城市。因此, 二线城市限购实施影响有限, 尤其是对于深耕全国各大中城市的行业龙头公司而言, 仍有望完成今年销售业绩目标。
- 住建部副部长齐骥指出, 今年 10 月底前, 要有 1/3 的项目做到主体基本完工。在房地产调控有增无减的背景下, 受益保障房建设融资的企业有望促成整体资金周转, 估值提升。

成交情况

- 本周, 全国一线城市平均销售 17 万平方米, 环比上升 1%, 其中, 仅北京出现销售下滑, 北京期房、现房销售面积 13 万平方米, 环比下降 47%, 其余城市均有不同幅度上涨。二线城市中, 成交增幅较大的为青岛(上升 10%), 重庆(上升 11%)。三线城市本周平均成交 6.3 万平方米, 环比增加 5%。

库存情况

- 本周, 全国商品房库存量及去化时间总体呈上升趋势。深圳商品房可售量为 321 万平方米, 同比减少 5%, 近 8 周去化时间为 45 周。

板块回顾

- 本周, 受海外市场及国内二三线城市限购标准出台的影响, SW 房地产指数下挫-2.86%, 略差于同期上证指数跌幅-2.35%。个股方面, 龙头股中招商地产(-0.78%)、金地集团(-1.1%)表现较好, 中小市值地产股中世茂股份(+0.15%)、ST 东源(-0.62%), 商业地产金融街(-1.18%)

本期观点

- 政策调控意愿不减, 而实质影响力度有限, 看好优质公司。二三线城市限购标准出台, 地方政府或以“限价”“换取不出现在限购城市名单”, 二三线城市限购对市场份额的绝对数量影响有限, 预计并不会出现长长的限购名单。行业短期无亮点, 从中报情况来看, 龙头公司业绩表现良好, 我们看好行业龙头、资金状况良好的优质公司, 推荐行业龙头: 万科 A、保利地产、金地集团; 保障房相关: 首开股份; 商业地产: 金融街; 地产+X: 华侨城 A, 新湖中宝。

- 风险提示: 宏观调控政策进一步紧缩带来的成交下滑。

房地产行业研究小组

联系人: 陈利

8621-68761616-8552

chenli@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<http://www.tebon.com.cn>

目录

1. 本周行业要闻.....	4
2. 本周成交情况.....	4
3. 库存情况	5
4. 本周板块回顾.....	6
5. 本期观点	6
6. 图表汇总	7
6.1. 成交情况图表.....	7
6.2. 库存情况图表.....	16

图表

图表 1 北京: 期房+现房本周销售 13.2 万平方米, 环比下降 47%	7
图表 2 上海: 住宅本周销售 41.7 万平方米, 环比上升 15%	7
图表 3 广州: 商品房本周销售 15.6 万平方米, 环比增加 3%	8
图表 4 深圳: 商品房本周销售 6.7 万平方米, 环比增加 145%	8
图表 5 杭州: 商品房本周销售 8.3 万平方米, 环比增加 54%	8
图表 6 成都: 商品住宅本周销售 9.3 万平方米, 环比下降 20%	9
图表 7 大连: 本周暂无数据.....	9
图表 8 福州: 商品住宅本周销售 2.8 万平方米, 环比下降 1%	9
图表 9 哈尔滨: 本周暂无数据.....	10
图表 10 南京: 商品住宅本周销售 5.8 万平方米, 环比下降 4%	10
图表 11 宁波: 商品房本周销售 2.6 万平方米, 环比下降 43%	10
图表 12 青岛: 商品住宅本周销售 15.2 万平方米, 环比上升 10%	11
图表 13 苏州: 商品住宅本周销售 13.7 万平方米, 环比下降 20%	11
图表 14 天津: 商品住宅本周销售 16.2 万平方米, 环比下降 11%	11
图表 15 无锡: 本周暂无数据.....	12
图表 16 重庆: 商品房本周销售 22.6 万平方米, 环比上升 11%	12
图表 17 包头: 本周暂无数据.....	12
图表 18 长沙: 本周暂无数据.....	13
图表 19 东莞: 商品住宅本周销售 8.6 万平方米, 环比下降 12%	13
图表 20 贵阳: 商品住宅本周销售 12.2 万平方米, 环比上升 16%	13
图表 21 海口: 商品房本周销售 1.7 万平方米, 环比下降 44%	14
图表 22 昆明: 商品房本周销售 13.7 万平方米, 环比上升 86%	14
图表 23 兰州: 商品房本周销售 3 万平方米, 环比上升 11%	14
图表 24 南昌: 商品房本周销售 4 万平方米, 环比下降 62%	15
图表 25 石家庄: 本周暂无数据.....	15
图表 26 岳阳: 本周暂无数据.....	15
图表 27 安庆: 商品住宅本周销售 0.7 万平方米, 环比下降 38%	16
图表 28 北京: 商品住宅(现房+期房)本周可售量为 1357 万平方米, 去化时间为 66 周.....	16
图表 29 上海: 商品住宅本周可售量为 780 万平方米, 去化时间 20 周.....	16

图表 30	广州: 商品房本周可售量为 501 万平方米, 去化时间 37 周	17
图表 31	深圳: 商品房本周可售量为 321 万平方米, 去化时间 45 周	17
图表 32	大连: 商品住宅本周可售量为 659 万平方米	17
图表 33	南京: 商品住宅本周可售量为 3.7 万套	18
图表 34	宁波: 商品房本周可售量为 665 万平方米, 去化时间 131 周	18
图表 35	青岛: 商品住宅本周可售量为 822 万平方米, 去化时间 48 周	18
图表 36	苏州: 商品住宅本周可售量为 379 万平方米, 去化时间 35 周	19
图表 37	无锡: 本周暂无数据	19

表格

表格 1	28 个城市成交情况	4
表格 2	10 个城市本周库存情况	6

1. 本周行业要闻

(1) 17 日住建部公布对各地列入新增限购城市(二三线城市)名单的 5 项建议标准: 6 月份国家统计局新建住房价格指数同比增幅或 1 至 6 月新建住房价格指数月环比增幅较高、排名靠前的; 6 月份新建商品住房均价比去年年底涨幅超过或者接近全年房价控制目标的; 1 至 6 月新建商品住房成交量同比增幅较高的; 位于已限购区域中心城市周边, 外地购房比例较高的; 存在房价上涨过快、调控政策执行不严格等突出问题, 社会反应强烈的。住房城乡建设部提出, 符合 5 条中 2 条以上的城市, 建议列入新增限购城市名单。

(2) 18 日, 统计局公布 7 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况: 70 个大中城市中, 商品住宅价格同比下降的城市有 14 个, 持平的城市有 17 个。与 6 月份相比, 7 月份环比价格下降和持平的城市增加了 5 个。价格上涨的城市中, 环比涨幅均未超过 1.0%。与去年同月相比, 70 个大中城市中, 商品住宅价格下降的城市有 1 个, 涨幅回落的城市有 26 个。

点评: 至此, 二三线城市限购政策标准出台, 详细限购名单有望短期内落实。虽然, “限购” 再次袭击房地产行业, 但由于目前大中型城市基本已经纳入限购, 尚未实施限购、房价涨幅上涨较快的二三线城市交易量有限, 数量级远不及大中城市。因此, 二线城市限购实施影响有限, 尤其是对于深耕全国各大中城市的行业龙头公司而言, 仍有望完成今年销售业绩目标。

(3) 近日, 住建部副部长齐骥指出, 今年 10 月底前, 要有 1/3 的项目做到主体基本完工, 1/3 的项目进入地上施工阶段, 1/3 项目进入基础施工阶段。今年 11 月底前, 开工建设 1000 万套保障性安居工程的目标有望全面实现。

点评: 政府一方面在督导保障房建设的落实情况, 另一方面也在政策上加以扶持, 在房地产调控有增无减的背景下, 受益保障房建设融资的企业有望促成整体资金周转, 估值提升, 我们首推首开股份。

2. 本周成交情况

本周, 全国一线城市平均销售 17 万平方米, 环比上升 1%, 其中, 仅北京出现销售下滑, 北京期房、现房销售面积 13 万平方米, 环比下降 47%, 其余城市均有不同幅度上涨。二线城市本周平均成交 15 万平方米, 环比增加 46%, 增幅较大。其中, 成交增幅较大的为青岛 (上升 10%), 重庆 (上升 11%)。三线城市本周平均成交 6.3 万平方米, 环比增加 5%, 其中昆明成交 13.7 万平方米, 环比增加 86%, 贵阳成交 12.2 万平方米, 环比增加 16%。

表格 1 28 个城市成交情况

	城市	本周销售情况			上周销售情况			年初至今累计销售情况		备注
		面积 (平方米)	环比	同比	面积 (平方米)	环比	同比	面积 (平方米)	同比	

一线城市	北京*	131959	-47%	-17%	247857	40%	138%	5764102	5%	商品住宅
	上海	417370	15%	14%	363588	-10%	1%	12611813	8%	商品住宅
	广州	155689	3%	-8%	151613	6%	15%	5314504	37%	商品住宅
	深圳	66627	145%	-10%	27165	-57%	-36%	2156960	31%	商品房
	杭州	82872	54%	-44%	53891	-8%	-17%	2754176	-19%	商品房
	一线平均	170904	1%	--	168823	--	--	--	--	--
二线城市	成都	417370	-20%	-25%	115655	-30%	13%	4456374	-2%	商品住宅
	大连				20960	-25%	-57%		0%	商品住宅
	福州	28141	-1%	53%	28506	2%	19%	1280510	5%	商品住宅
	哈尔滨		0%	0%	130090	52%	41%		0%	商品房
	南京	58186	-4%	-37%	60865	-7%	-14%	2682221	-9%	商品住宅
	宁波	25916	-43%	-49%	45353	-20%	-51%	1944605	19%	商品房
	青岛	152123	10%	65%	137706	-3%	48%	5317026	69%	商品住宅
	苏州	136900	-20%	117%	170150	16%	54%	3189327	22%	商品住宅
	天津	162334	-11%	-15%	181899	-3%	31%	6170481	10%	商品住宅
	无锡		0%	0%	39463	1%	-54%		0%	商品住宅
	重庆	225556	11%	-52%	202656	-19%	-45%	8926719	-30%	商品房
	二线平均	150816	46%	--	103027	--	--	--	--	--
三线城市	包头				68752	7%	48%			商品住宅
	长沙				104644	41%	-24%			商品住宅
	大理		-43%	0%	7692	-9%	0%	221175	--	商品房
	东莞	85756	-12%	13%	97041	-5%	66%	3618934	55%	商品住宅
	贵阳	122414	16%	53%	105412	5%	15%	3520313	33%	商品住宅
	海口	16892	-44%	105%	30364	51%	201%	571987	-76%	商品房
	昆明	136810	86%	27%	73663	2%	28%	3935728	26%	商品房
	兰州	29570	11%	28%	26728	88%	10%	454211	-17%	商品房
	南昌	40513	-62%	-42%	107787	63%	49%	2029082	118%	商品房
	石家庄				49192	7%	-38%			商品住宅
	岳阳				32291	83%	41%			商品住宅
	安庆	7283	-38%	-43%	11710	-15%	-11%	516139	160%	商品住宅
	三线平均	62748	5%	--	59606	--	--	--	--	--

*注：北京销售面积=期房销售+现房销售；空白处为暂无本周数据

资料来源：Wind, 德邦证券

3. 库存情况

本周，全国商品房库存量及去化时间总体呈上升趋势。上海商品住宅可售量为 790 万平方米，同比增加 34%，近 8 周去化时间为 20 周；广州商品住宅可售量为 501 万平方米，同比增加 9%，近 8 周去化时间为 37 周；深圳商品房可售量为 321 万平方米，同比减少 5%，近 8 周去化时间为 45 周。

表格 2 10 个城市本周库存情况

城市	可售量	同比	去化时间	备注
北京*	13566368	8%	66	商品住宅、面积
上海	7795757	34%	20	商品住宅、面积
广州	5012896	9%	37	商品住宅、面积
深圳	3211325	-5%	45	商品房、面积
大连	6592759	240%	262	商品住宅、面积
南京	37217	32%	--	商品住宅、套数
宁波	6651137	18%	131	商品房、面积
青岛	8221314	47%	48	商品住宅、面积
苏州	3778033	33%	35	商品住宅、面积
无锡			--	商品住宅、套数
*注：北京为期房+现房可售量，空白处为暂无本周数据				

资料来源：Wind, 德邦证券

4. 本周板块回顾

本周，受海外市场及国内二三线城市限购标准出台的影响，SW 房地产指数下挫-2.86%，略差于同期上证指数跌幅-2.35%。个股方面，龙头股中招商地产（-0.78%）、金地集团（-1.1%）表现较好，中小市值地产股中世茂股份（+0.15%）、ST 东源（-0.62%），商业地产金融街（-1.18%）。

5. 本期观点

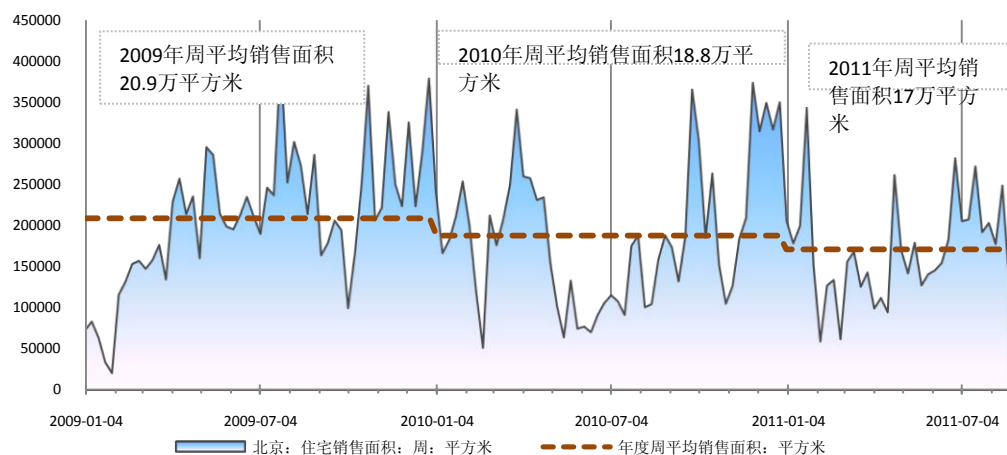
政策调控意愿不减，而实质影响力度有限，看好优质公司。二三线城市限购标准出台，地方政府或以“限价”“换取不出现在限购城市名单，二三线

城市限购对市场份额的绝对数量影响有限，预计并不会出现长长的限购名单。行业短期无亮点，从中报情况来看，龙头公司业绩表现良好，我们看好行业龙头、资金状况良好的优质公司，推荐行业龙头：万科A、保利地产、金地集团；保障房相关：首开股份；商业地产：金融街；地产+X：华侨城A，新湖中宝。

6. 图表汇总

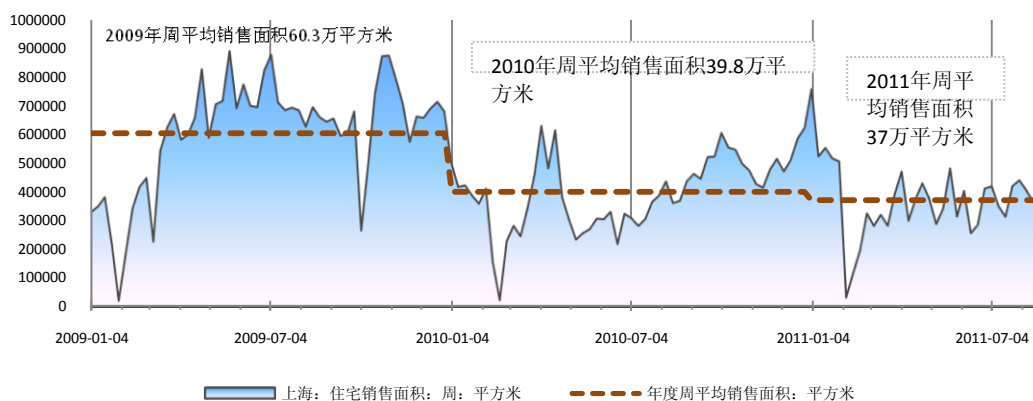
6.1. 成交情况图表

图表 1 北京：期房+现房本周销售 13.2 万平方米，环比下降 47%



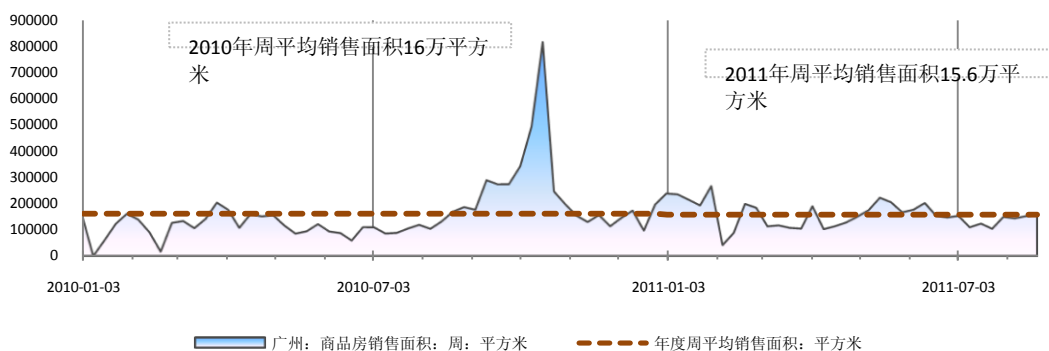
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 2 上海：住宅本周销售 41.7 万平方米，环比上升 15%



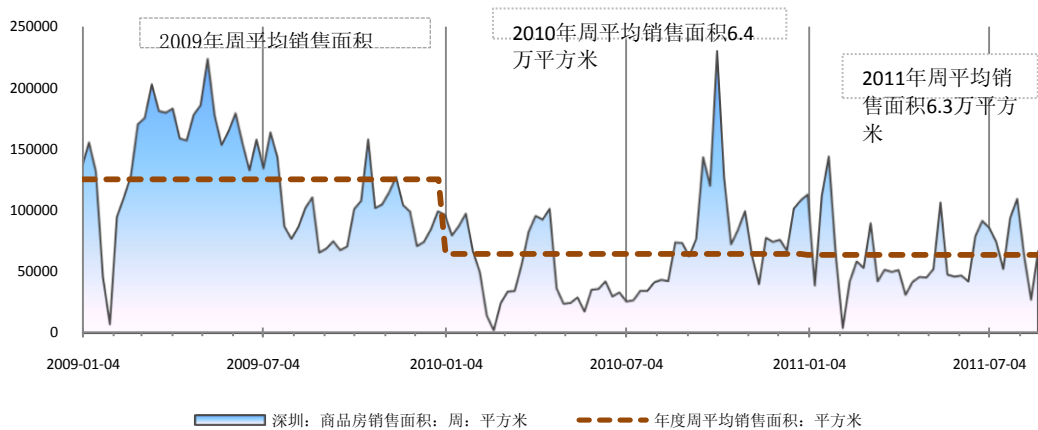
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 3 广州：商品房本周销售 15.6 万平方米，环比增加 3%



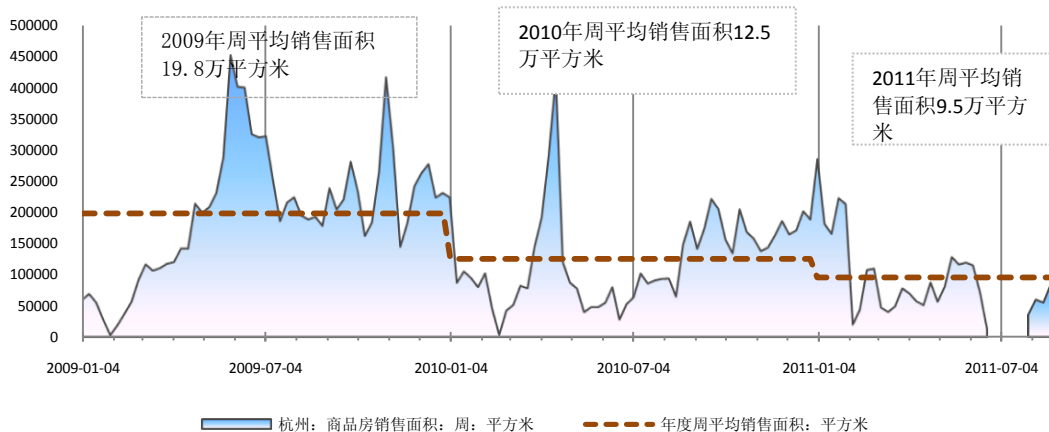
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 4 深圳：商品房本周销售 6.7 万平方米，环比增加 145%



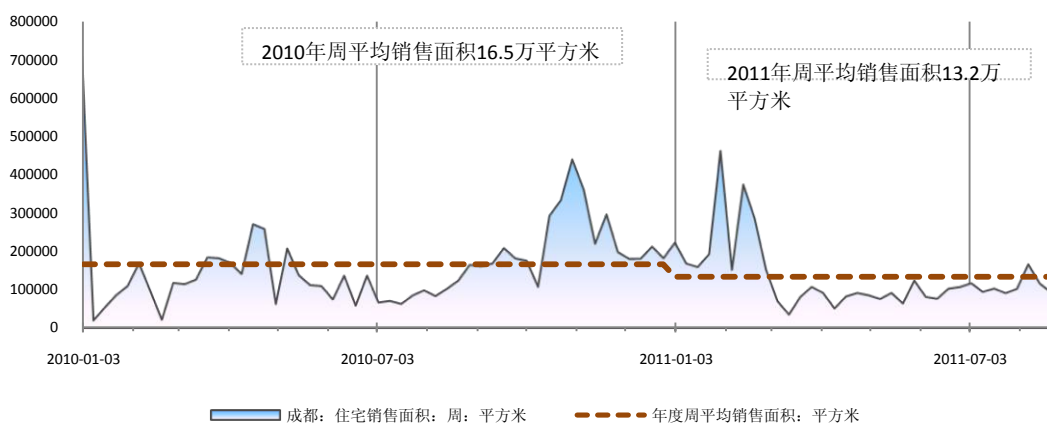
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 5 杭州：商品房本周销售 8.3 万平方米，环比增加 54%



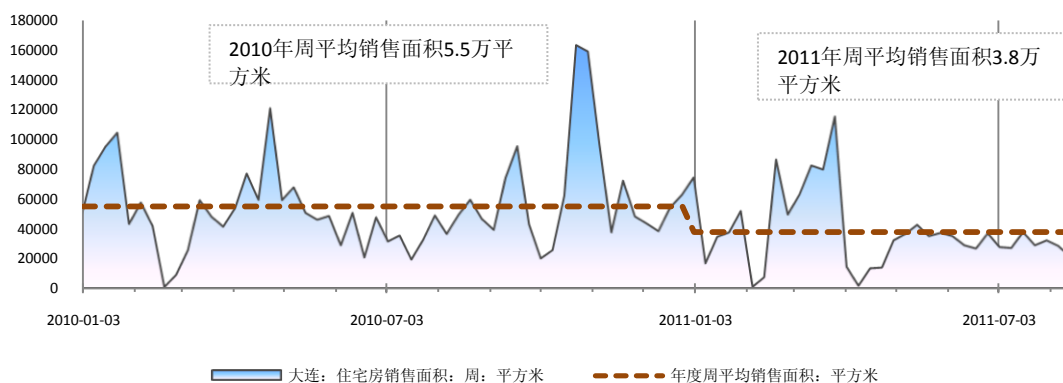
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 6 成都：商品住宅本周销售 9.3 万平方米，环比下降 20%



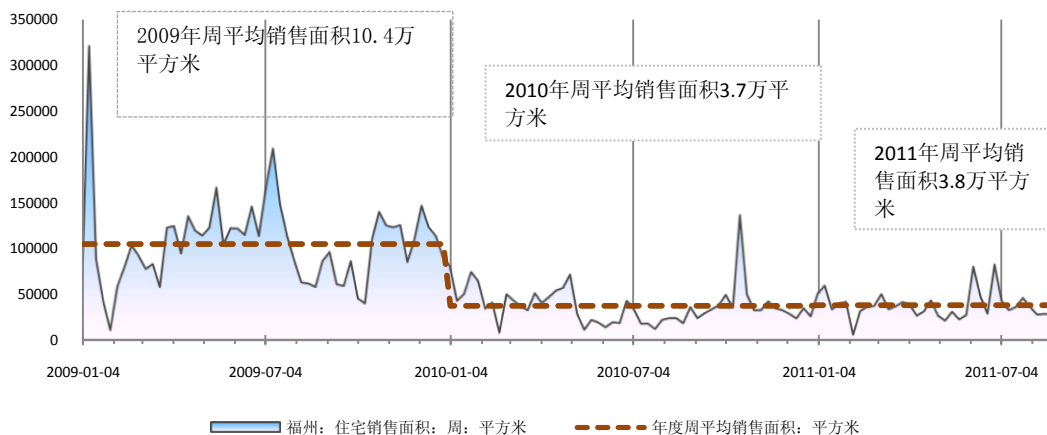
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 7 大连：本周暂无数据



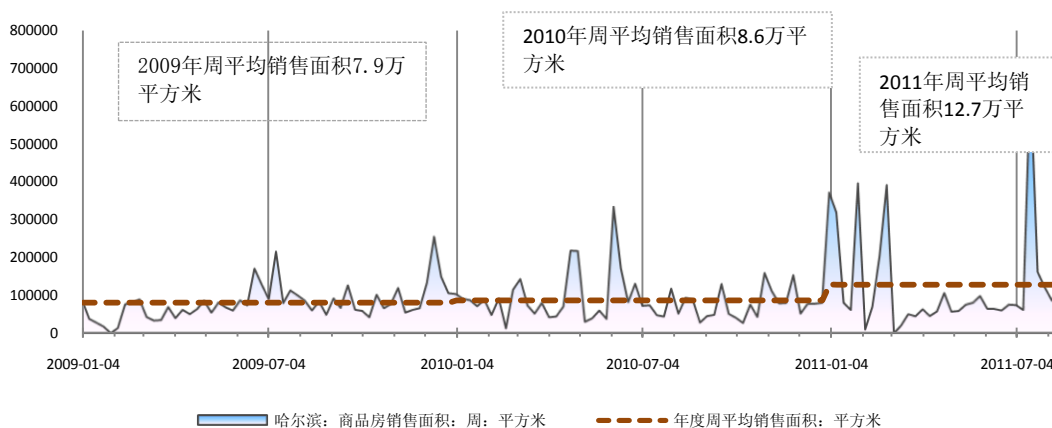
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 8 福州：商品住宅本周销售 2.8 万平方米，环比下降 1%



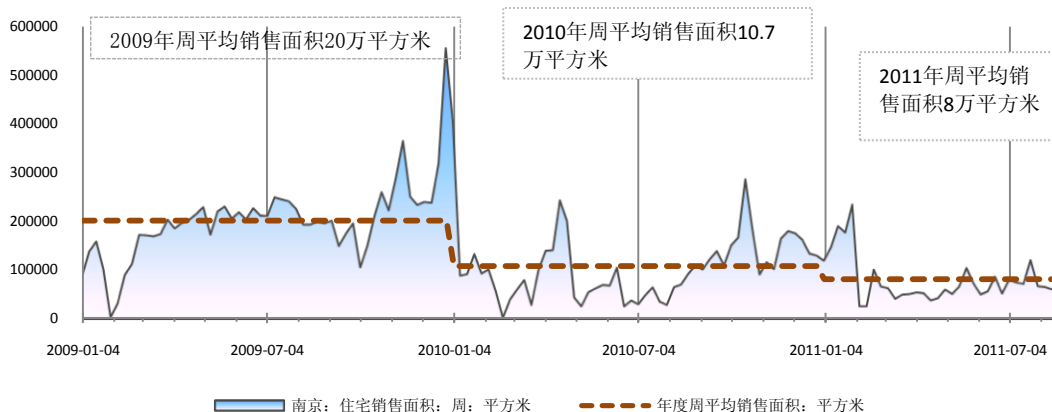
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 9 哈尔滨：本周暂无数据



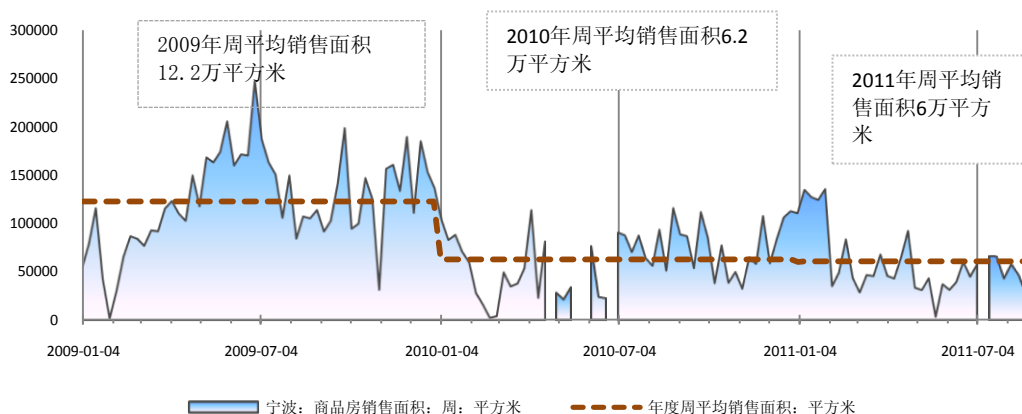
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 10 南京：商品住宅本周销售 5.8 万平方米，环比下降 4%



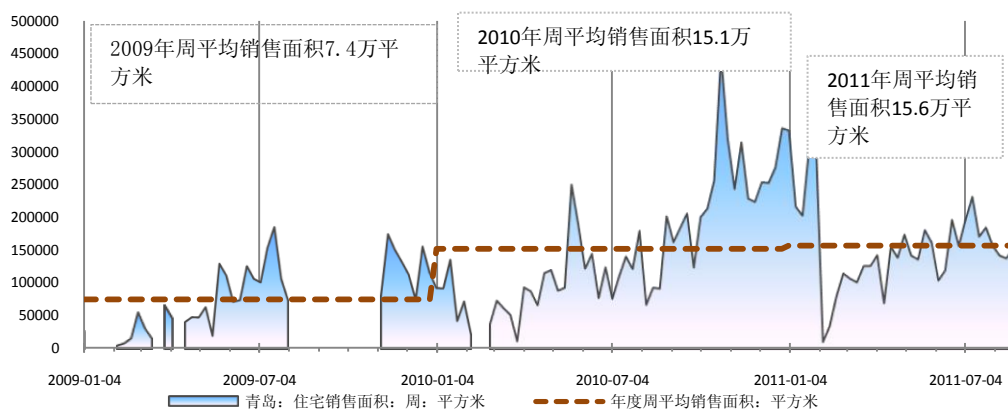
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 11 宁波：商品房本周销售 2.6 万平方米，环比下降 43%



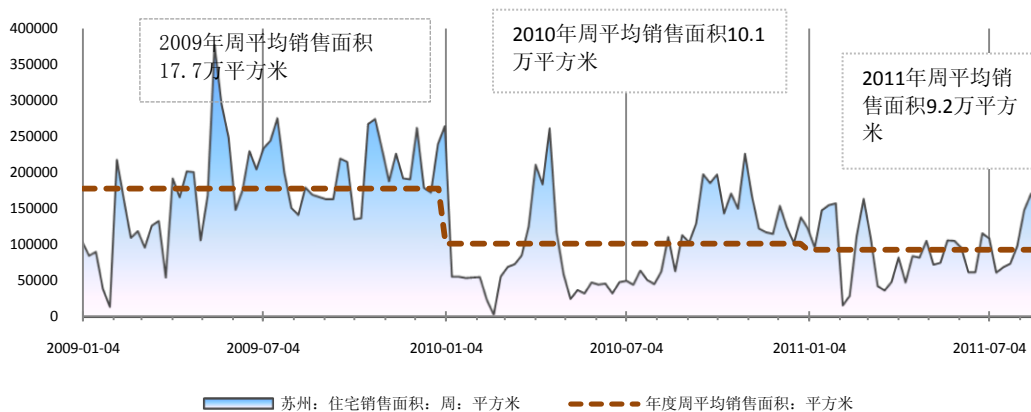
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 12 青岛：商品住宅本周销售 15.2 万平方米，环比上升 10%



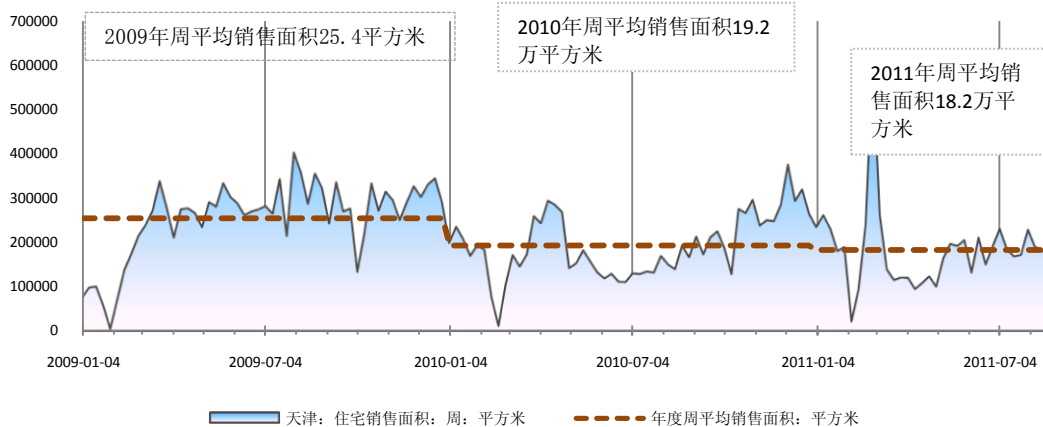
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 13 苏州：商品住宅本周销售 13.7 万平方米，环比下降 20%



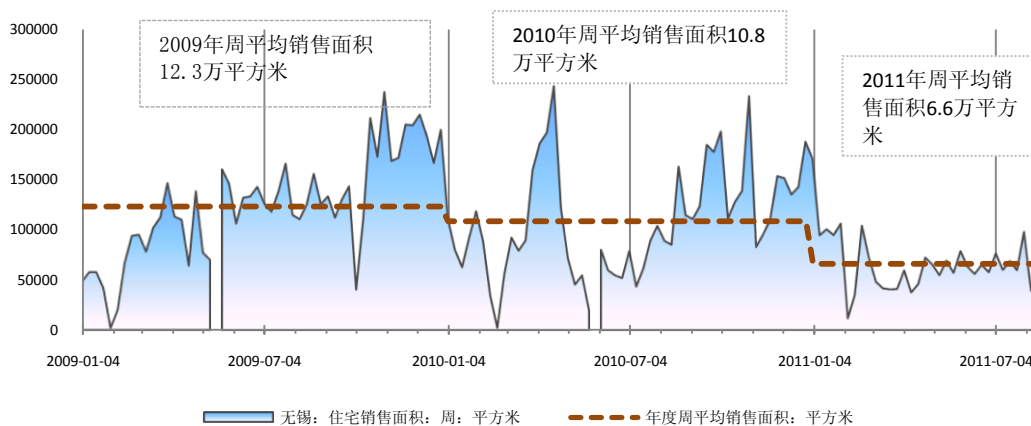
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 14 天津：商品住宅本周销售 16.2 万平方米，环比下降 11%



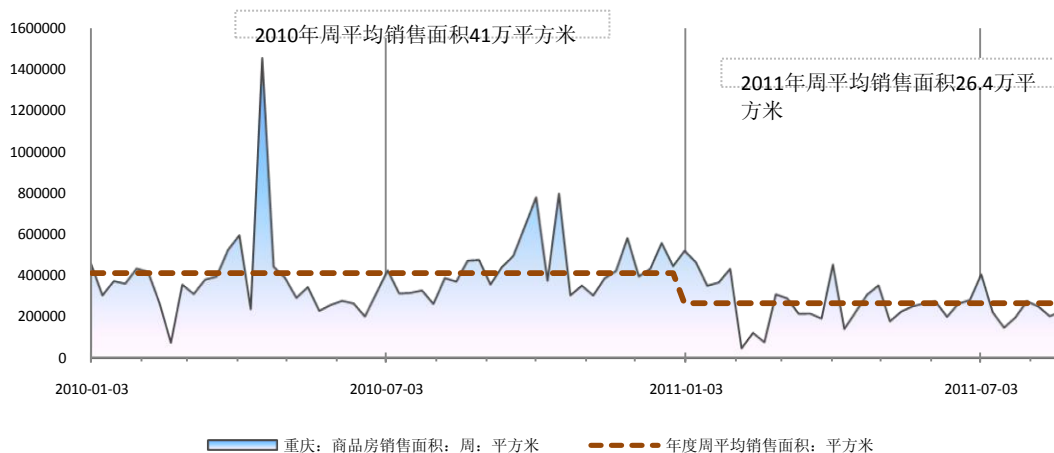
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 15 无锡：本周暂无数据



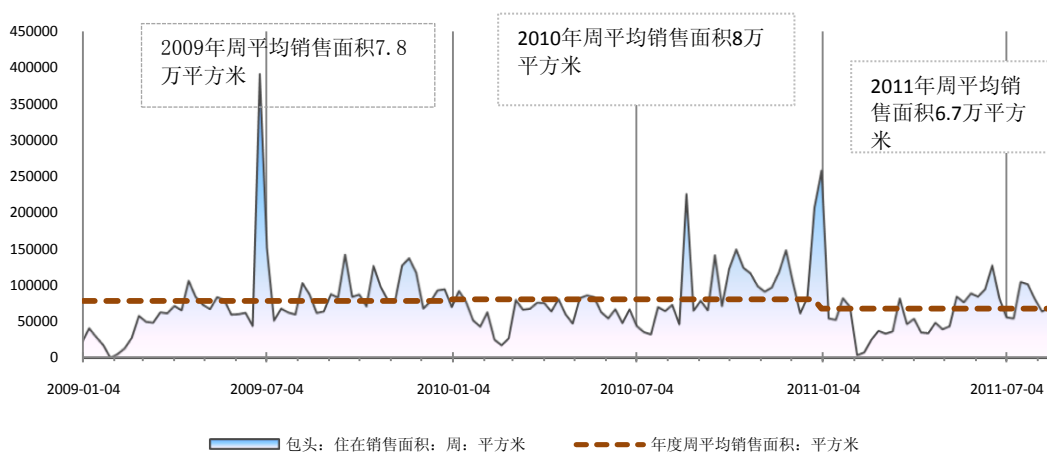
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 16 重庆：商品房本周销售 22.6 万平方米，环比上升 11%



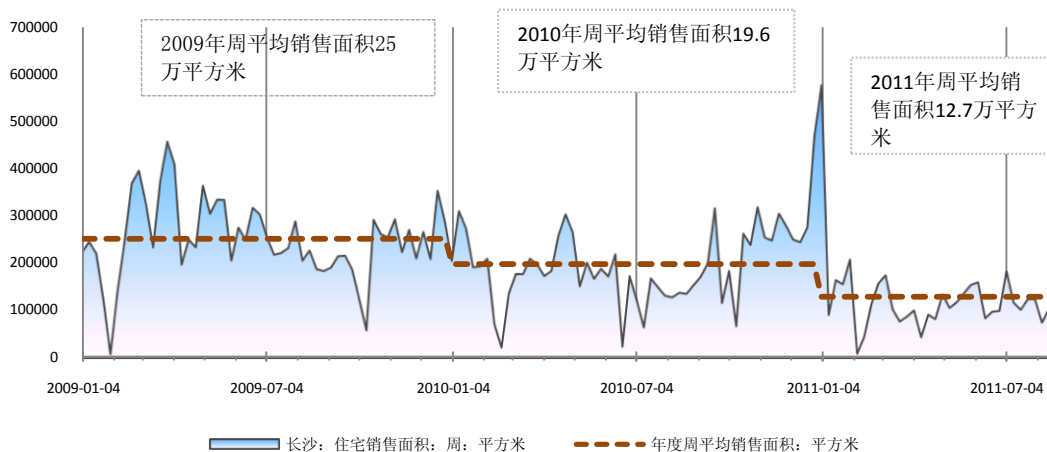
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 17 包头：本周暂无数据



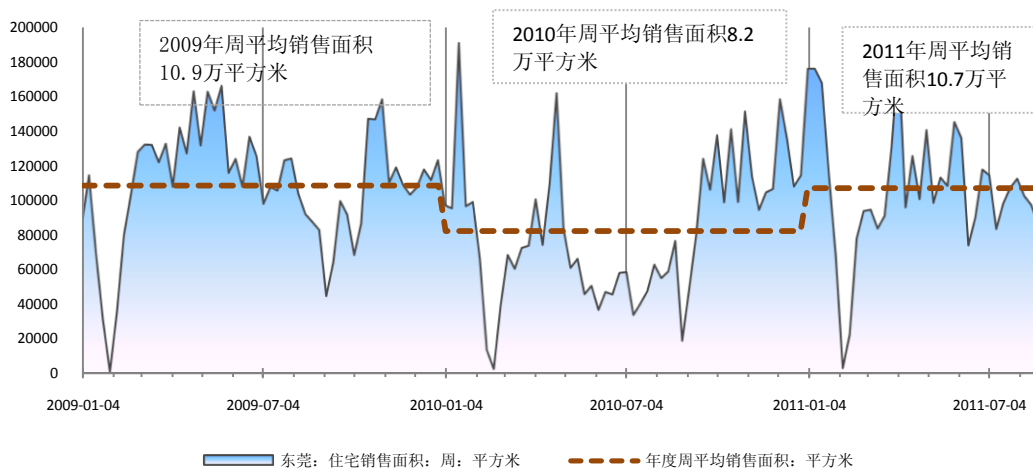
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 18 长沙：本周暂无数据



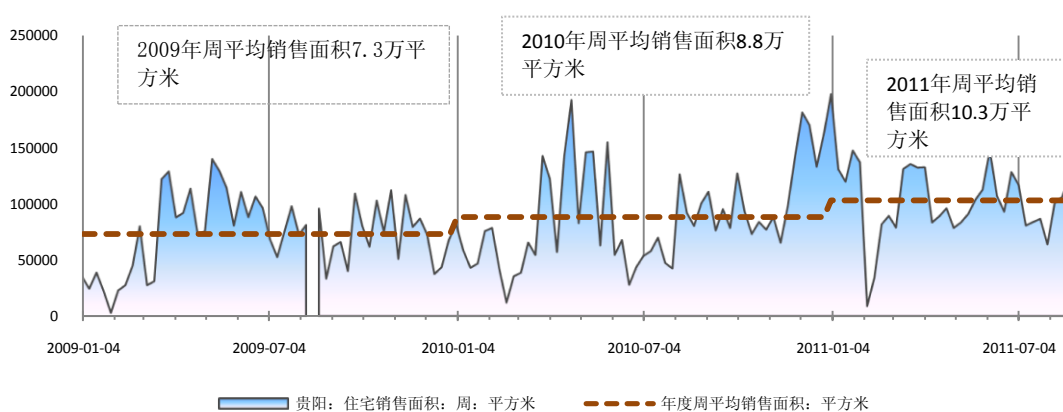
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 19 东莞：商品住宅本周销售 8.6 万平方米，环比下降 12%



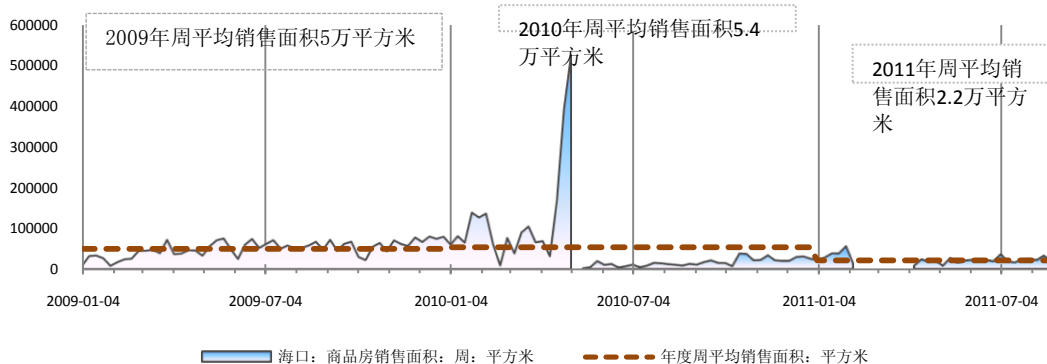
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 20 贵阳：商品住宅本周销售 12.2 万平方米，环比上升 16%



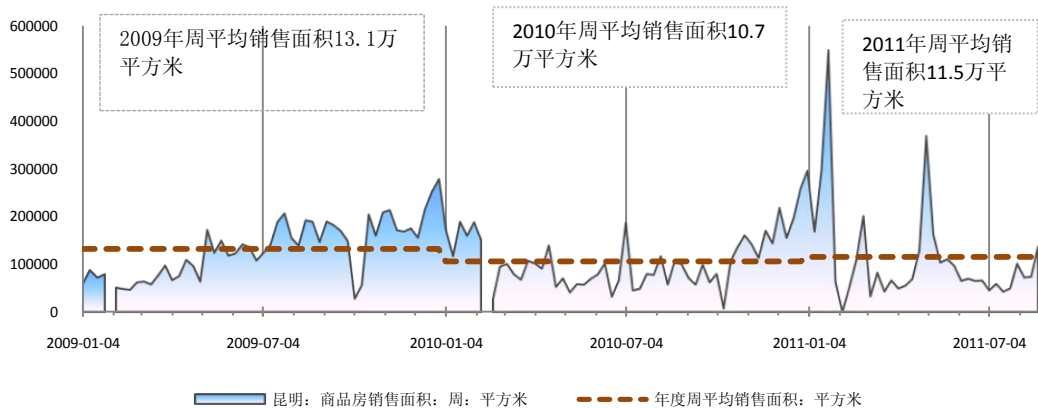
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 21 海口：商品房本周销售 1.7 万平方米，环比下降 44%



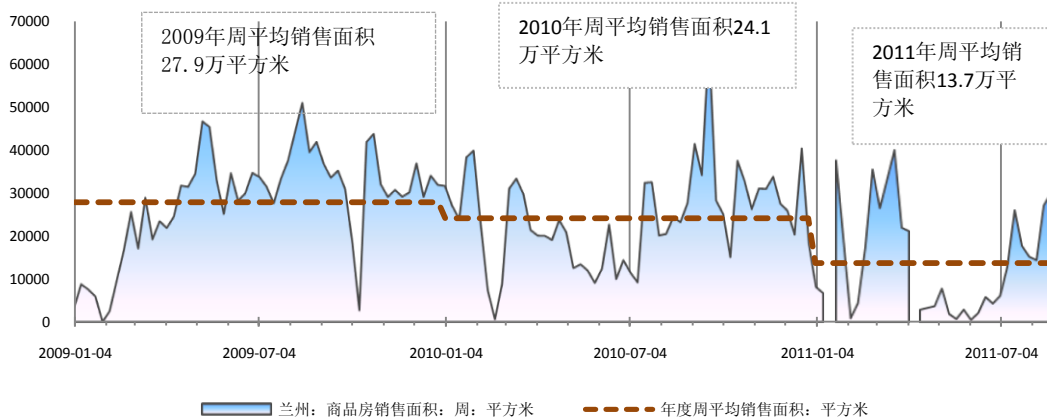
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 22 昆明：商品房本周销售 13.7 万平方米，环比上升 86%



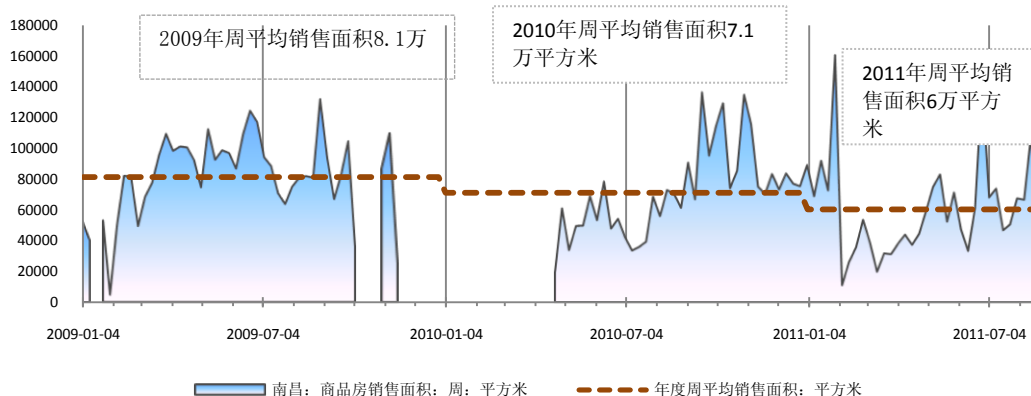
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 23 兰州：商品房本周销售 3 万平方米，环比上升 11%



资料来源：Wind, 德邦证券

图表 24 南昌：商品房本周销售 4 万平方米，环比下降 62%



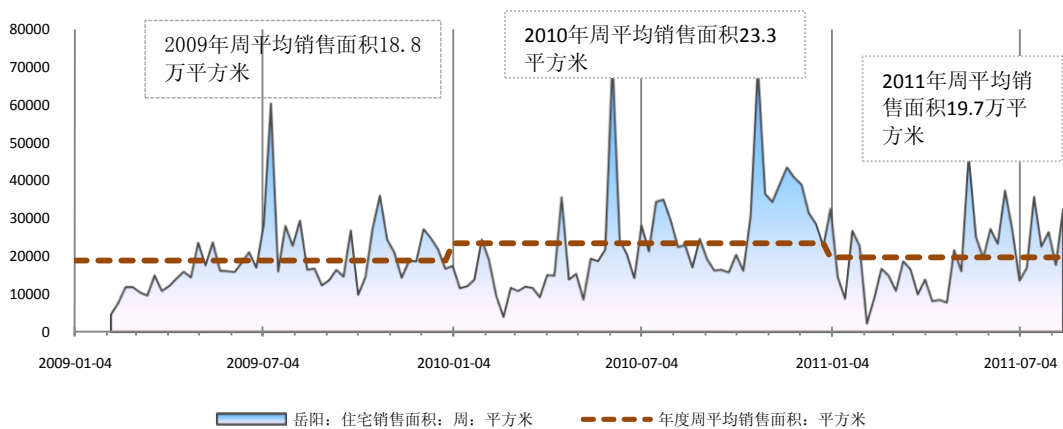
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 25 石家庄：本周暂无数据



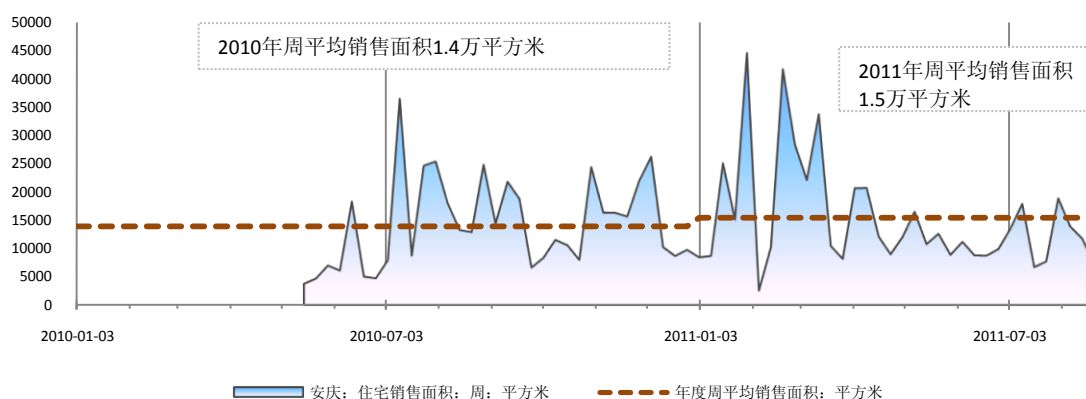
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 26 岳阳：本周暂无数据



资料来源：Wind, 德邦证券

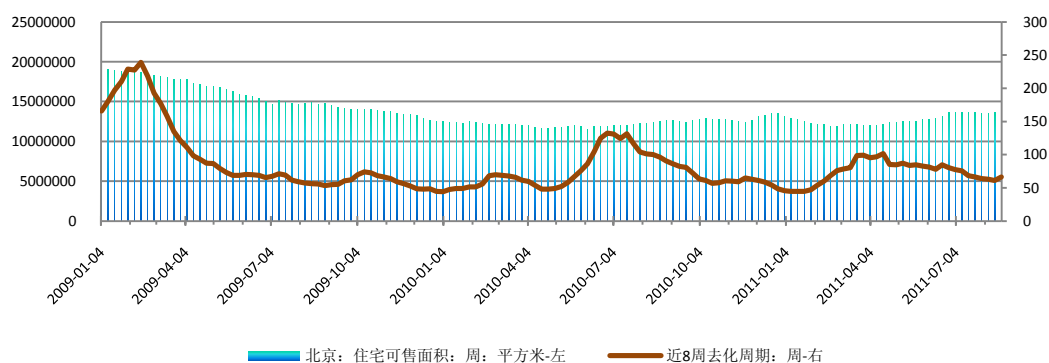
图表 27 安庆：商品住宅本周销售 0.7 万平方米，环比下降 38%



资料来源：Wind, 德邦证券

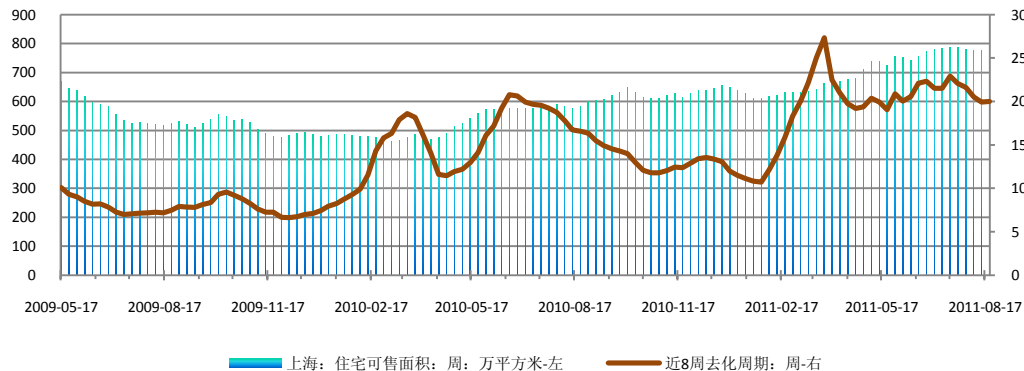
6.2. 库存情况图表

图表 28 北京：商品住宅（现房+期房）本周可售量为 1357 万平方米，去化时间为 66 周



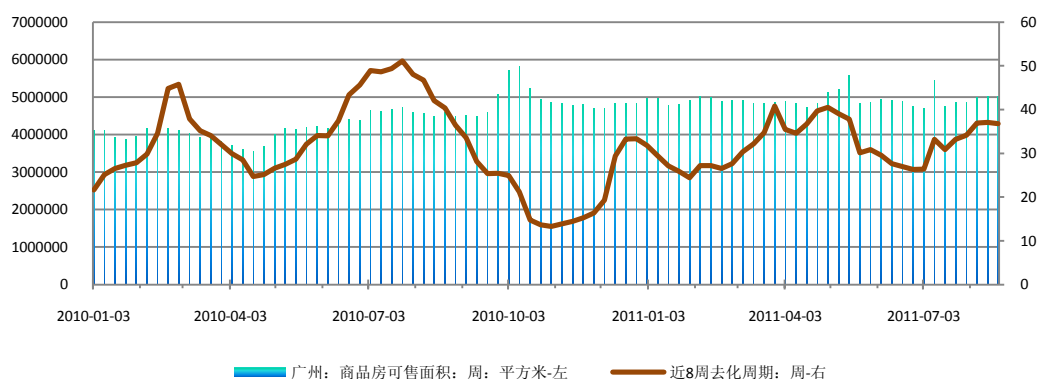
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 29 上海：商品住宅本周可售量为 780 万平方米，去化时间 20 周



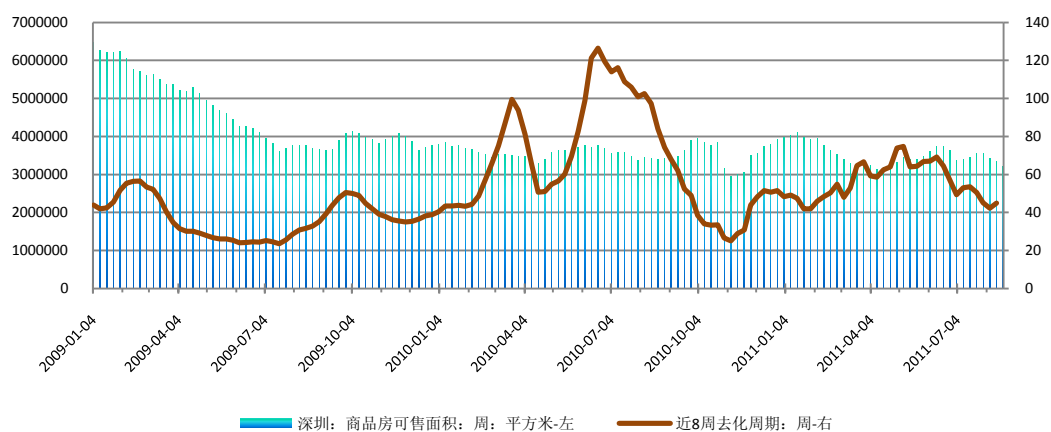
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 30 广州：商品房本周可售量为 501 万平方米，去化时间 37 周



资料来源：Wind, 德邦证券

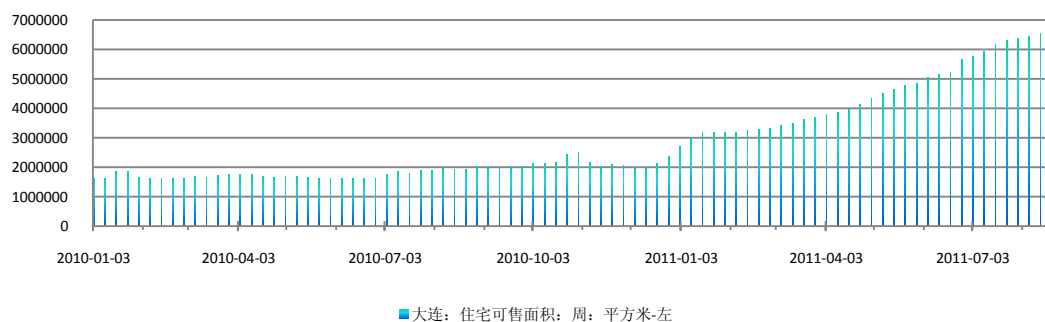
图表 31 深圳：商品房本周可售量为 321 万平方米，去化时间 45 周



资料来源：Wind, 德邦证券

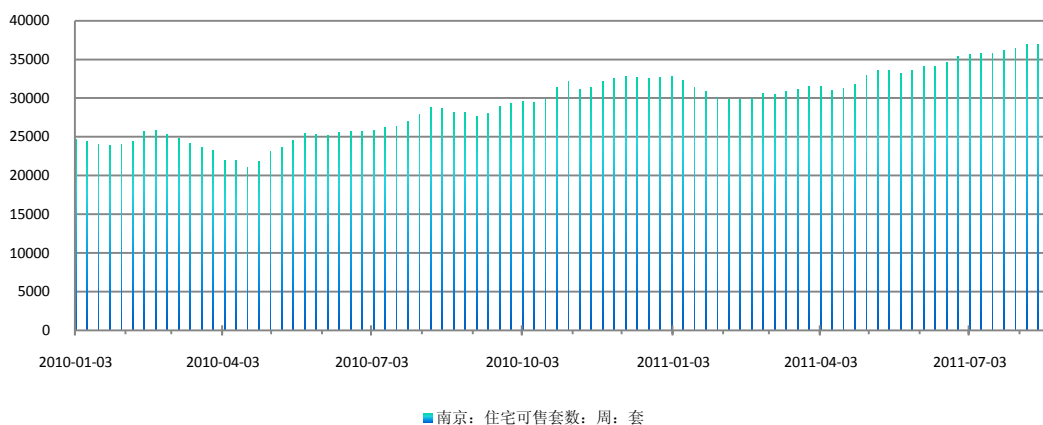
图表 32 大连：商品住宅本周可售量为 659 万平方米

大连：住宅可售面积：周：平方米-左



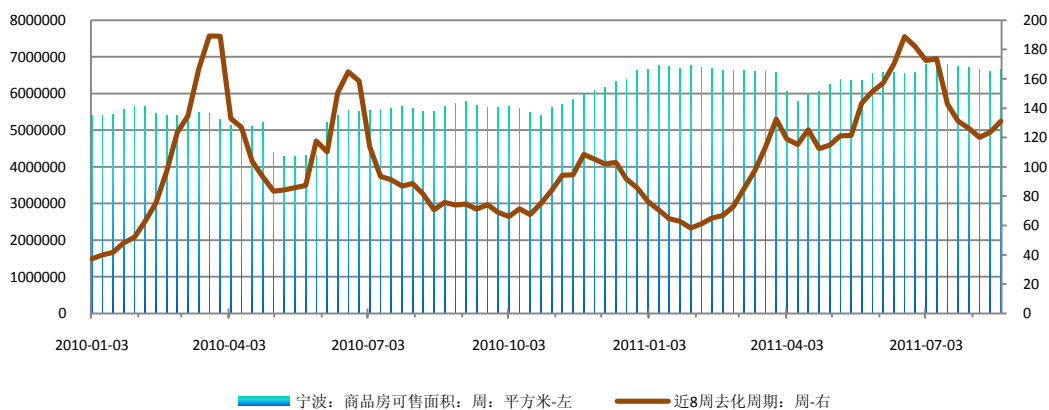
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 33 南京：商品住宅本周可售量为 3.7 万套



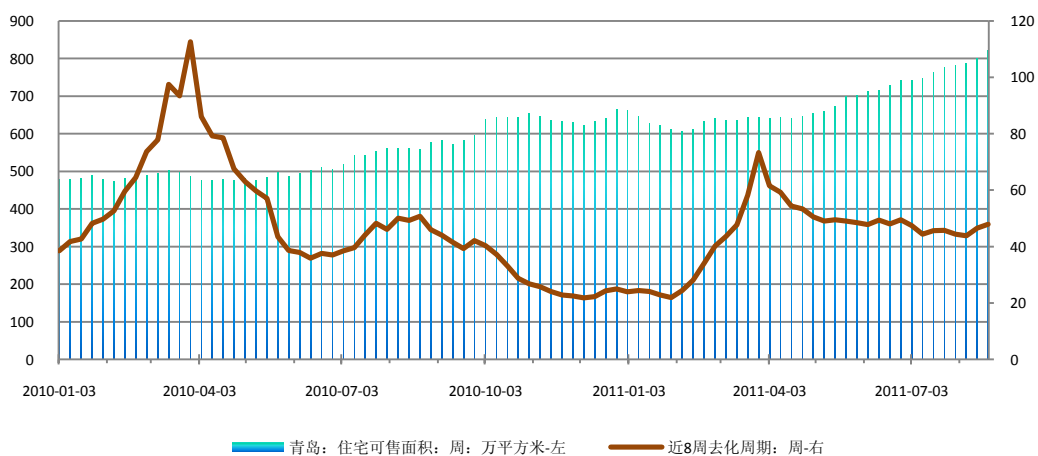
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 34 宁波：商品房本周可售量为 665 万平方米，去化时间 131 周



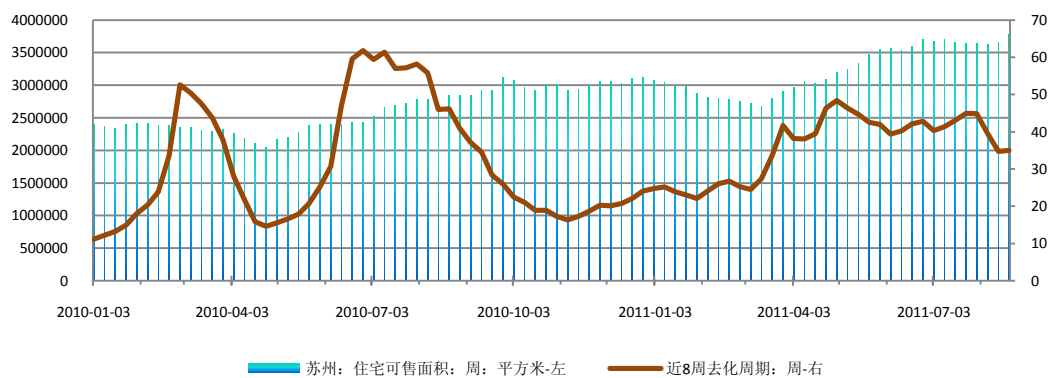
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 35 青岛：商品住宅本周可售量为 822 万平方米，去化时间 48 周



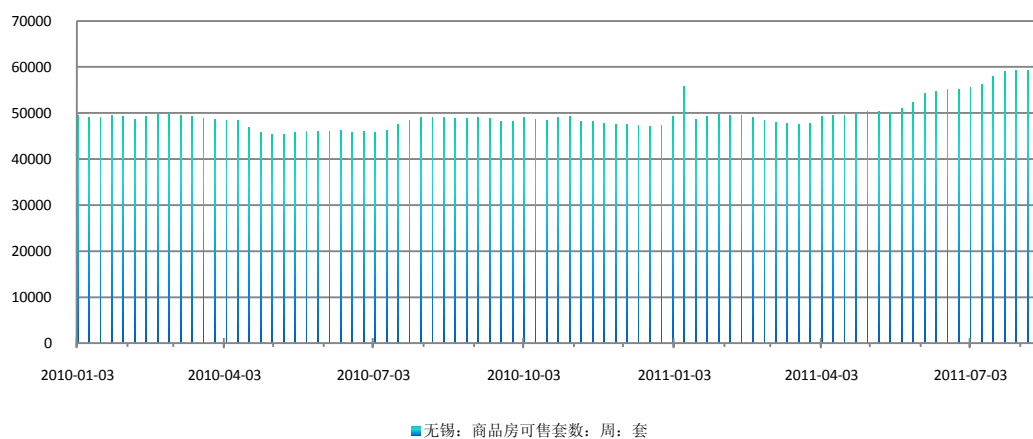
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 36 苏州：商品住宅本周可售量为 379 万平方米，去化时间 35 周



资料来源：Wind, 德邦证券

图表 37 无锡：本周暂无数据



资料来源：Wind, 德邦证券

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。