

成交将陷入观望，政策节奏力度决定下半年市场

——湘财证券·中房信房地产行业电话会议纪要

相关研究：

湘财证券-房地产行业政策点评-限购如期而至，市场面临大考20110829

房地产走势图：



分析师：

苏多永

执业证书编号：

S0500511070003

联系人：张化东

(8621)68634518-8051

zhd3063@xcsc.com

地址：上海市浦东新区陆家嘴环路958

号华能联合大厦5层湘财证券研究所

<http://www.xcsc.com>

投资要点：

2011年8月25日我们邀请中国房产信息集团(Nasdaq: CRIC)研究中心总经理陈啸天先生召开电话会议，现将陈总主要观点摘录如下：

□ 成交量不容乐观

目前来电来访和强销期去化速度普遍慢于前期，基本回到历史的底部。就未来的成交量来看，开发商的推案意愿不强，消费者目前对于价格下降幅度不满意，市场观望气氛使得成交量在金九回升幅度有限。

□ 价格再度下降几成定局，但尚处于博弈期

开发商具有一定的降价意愿，但降价阻力较大。一受前期客户影响，价格下降触动前期客户利益，造成不稳定因素；二即使价格下降，消费者的认同度是否能够推动成交量上升还有待观察

□ 豪宅市场遇冷，普遍不存在热销楼盘

豪宅市场的成交非常萎靡，投资热度不高，未来一段时间的销售前景也堪忧。而热销项目基本遁迹于市场，说明市场基本没有任何热度。

□ 全年总成交量的波动在10%左右

考虑到新限购城市的成交量影响和上半年的成交量情况，全年全国统计的商品房成交量的变动将在10%左右，这比前期的基本持平的观点有所调整。

□ 未来的市场走势和政策，特别是新的限购政策密切相关

限购城市名单在九月前出台将不利于市场在金九银十回暖；限购城市多于20个将加深政策的负面影响。

□ 土地市场成交起色不大

土地市场很难有大的起色，还会维持比较低迷的状态，但是未来的土地价格将依然维持坚挺。

□ 二线城市在调控中的影响最大

一线城市供给量偏少，还具有刚性；三线城市需求相对旺盛；而二线城市的的需求表现一般，供给量偏大，可能造成观望气氛。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以独立诚信、谨慎客观、勤勉尽职、公正公平准则出具本报告。本报告准确清晰地反映了本人的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

湘财证券投资评级体系（市场比较基准为沪深 300 指数）

买入：未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；
增持：未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；
中性：未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
减持：未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%以上；
卖出：未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上。

重要声明：

本研究报告仅供湘财证券有限责任公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告由湘财证券有限责任公司研究所编写，以合法地获得尽可能可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证所载信息之精确性和完整性。湘财证券研究所将随时补充、修订或更新有关信息，但未必发布。

在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见仅供参考，并不构成所述证券买卖的出价或征价。本公司及其关联机构、雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。投资者应明白并理解投资证券及投资产品的目的和当中的风险。

在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

在法律允许的情况下，我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。

本报告版权仅为湘财证券有限责任公司所有。未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、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“湘财证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。