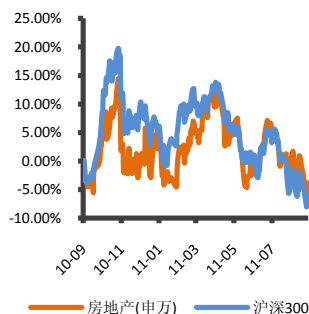


房地产行业 定期追踪报告

第 36 周周报 (0905-0911)

九月上旬销售欠佳，“金九”依靠后续降价刺激需求

房地产行业指数相对表现



房地产行业研究小组

SAC 执业证书编号:

S0120511030001

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>

行业、公司要闻

- 住建部准备约谈尚未出台限购政策城市负责人；重庆酝酿扩大房产税征收范围，以期望抑制房价过热问题；衢州市日前发布文件，在全市市域范围内进行“限购。二三线城市限购的政策调控基调将持续影响今年三四季度房地产市场，政策面尚未出现转向，越发考验地产公司经营水准，优质地产公司将迎来更大发展契机。
- 万科 A、保利地产公告 8 月份销售业绩，单月值同比出现不同程度下滑，累计值仍保持同比上升，龙头公司全年销售目标达成有保障。

成交情况

- 本周，全国一线城市平均销售 15.78 万平方米，环比下降 5%，一线城市中，北京、上海、广州三城市 9 月上旬销售面积不及 8 月上旬。二线城市本周平均成交 10.7 万平方米，系上周基数较大影响，环比下降 20%，大部分城市 9 月上旬累计成交小幅超过 8 月上旬。三线城市本周平均成交 5.4 万平方米，环比下降 23%。

库存情况

- 本周，全国商品房库存量及去化时间总体继续呈上升趋势，除深圳外，追踪城市库存量同比均与不同程度上涨。深圳商品房可售量为 339 万平方米，环比、同比出现下降，近 8 周去化时间维持 52 周。

板块回顾

- 本周，沪深 300 指数下跌 1.88%，SW 房地产行业下跌 1.75%，房地产行业表现与沪深 300 指数基本持平。本周，行业龙头公司出现不同幅度下跌，但普遍优于行业指数，万科 A (-0.25%)，招商地产 (-0.22%)，保利地产 (-0.75%)。我们关注的涨幅位于前列的个股有：华侨城 A (+1.92%)，滨江集团 (+0.54%)。

本期观点

- 根据我们追踪城市销售情况，九月上旬尚未出现销售的激增。一方面，限购政策出台、银行贷款可得性的降低影响房地产市场成交状况，另一方面，开发商加大推盘力度和做出价格让步，必定会刺激需求。受两方面合力作用，我们仍然认为，九月、十月行业内销售面积环比上涨、价格下跌（排除结构性因素）现象会出现。行业短期无亮点，龙头公司业绩表现良好，我们看好行业龙头、销售有保障、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，招商地产；保障房相关：首开股份；商业地产：金融街，世贸股份；地产+X：华侨城 A，新湖中宝。

目录

1.本周行业、公司要闻	4
2.本周成交情况	5
3.本周库存情况	6
4.本周板块回顾	7
5.本期观点	7
6.图表汇总	8
6.1. 成交情况图表	8
6.2. 库存情况图表	17

图表

图表 1 北京：期房+现房本周销售 14.1 万平方米，环比减少 27%	8
图表 2 上海：住宅本周销售 3406 万平方米，环比减少 4%，连续三周出现环比下滑	8
图表 3 广州：商品房本周销售 13.9 万平方米，环比增加 6%	9
图表 4 深圳：商品房本周销售 4.5 万平方米，环比下降 23%	9
图表 5 杭州：商品房本周销售 11.6 万平方米，环比增加 34%，增速大幅提升	9
图表 6 成都：本周暂无数据	10
图表 7 大连：本周暂无数据	10
图表 8 福州：商品住宅本周销售 2.3 万平方米，环比减少 2.4%	10
图表 9 哈尔滨：商品房本周销售 5.6 万平方米，环比减少 22%，连续三周出现下滑， 本周下降幅度大	11
图表 10 南京：商品住宅本周销售 8 万平方米，与上周持平	11
图表 11 宁波：商品房本周销售 4.7 万平方米，环比下降 54%，系上周基数较大	11
图表 12 青岛：商品住宅本周销售 16 万平方米，环比减少 32%	12
图表 13 苏州：商品住宅本周销售 15.1 万平方米，环比减少 24%	12
图表 14 天津：本周暂无数据	12
图表 15 无锡：本周暂无数据	13
图表 16 重庆：商品房本周销售 23.4 万平方米，环比减少 29%，系上周基数较大	13
图表 17 包头：商品住宅本周销售 8.2 万平方米，环比增加 2%，增速稳定	13
图表 18 长沙：本周暂无数据	14
图表 19 东莞：商品住宅本周销售 9.9 万平方米，环比减少 15%	14
图表 20 贵阳：商品住宅本周销售 12.7 万平方米，环比减少 13%	14

图表 21	海口：商品房本周销售 2.8 万平方米，环比增加 19%	15
图表 22	昆明：商品房本周销售 10.5 万平方米，环比减少 19%，连续两周出现较大降幅	15
图表 23	兰州：商品房本周销售 1.8 万平方米，环比增加 26%	15
图表 24	南昌：商品房本周销售 3.8 万平方米，环比减少 57%，系上周基数较大	16
图表 25	石家庄：商品住宅本周销售 5 万平方米，环比减少 20%	16
图表 26	岳阳：商品住宅本周销售 2.3 万平方米，环比减少 4%	16
图表 27	安庆：商品住宅本周销售 1.3 万平方米，环比增加 8%	17
图表 28	北京：商品住宅（现房+期房）本周可售量为 1415 万平方米，去化时间为 77 周	17
图表 29	上海：商品住宅本周可售量为 806 万平方米，去化时间 21 周	17
图表 30	广州：商品房本周可售量为 558 万平方米，去化时间 39 周	18
图表 31	深圳：商品房本周可售量为 339 万平方米，去化时间 52 周	18
图表 32	大连：商品住宅本周可售量本周暂无数据	18
图表 33	南京：商品住宅本周可售量为 4 万套	19
图表 34	宁波：商品房本周可售量为 679 万平方米，去化时间 125 周	19
图表 35	青岛：商品住宅本周可售量为 915 万平方米，去化时间 55 周	19
图表 36	苏州：商品住宅本周可售量为 387 万平方米，去化时间 26 周	20
图表 37	无锡：商品住宅本周可售套数为 6.1 万套	20

表格

表格 1	28 个城市成交情况	5
表格 2	10 个城市本周库存情况	7

1.本周行业、公司要闻

(1) 8月31日是各地方政府上报“房地产调控工作落实情况”自查结果的最后期限，作为房地产调控部际联席会议的牵头部门，住房和城乡建设部已经开始汇总并评估各地方政府，尤其是来自二三线城市的自查汇报与总结，并准备约谈尚未出台限购政策城市负责人。

(2) 作为房产税改革试点城市之一，重庆自今年1月28日起对部分个人住房开征房产税。实施7个月效果有限，重庆酝酿扩大房产税征收范围，以期望抑制房价过热问题。

(3) 今年1-8月份，全国城镇保障性住房和棚户区改造住房已实物开工868万套，开工率86%(不含西藏自治区)，河北、辽宁、福建、山东、陕西五省提前完成全年任务。另外，1-8月份各地区还新增发放廉租住房租赁补贴18万户。

(4) 继浙江省台州市出台全国首个二、三线城市“限购令”后，衢州市日前发布《衢州市人民政府关于进一步加强市区房地产市场调控工作的若干意见》，在全市市域范围内进行“限购”，至此浙江已有两个地级市出台了二、三线城市“限购令”，“领跑”此轮二、三线城市限购。

点评：二三线城市限购的政策调控基调将持续影响今年三四季度房地产市场，政策面尚未出现转向，越发考验地产公司经营水准，行业内优胜劣汰，优质地产公司将迎来更大发展契机。

(5) 1-8月，全国房地产开发投资37781亿元，同比增长33.2%，与1-7月相比，同比增速下滑0.4个百分点。其中，住宅投资27118亿元，增长36.4%，同比增速与上月持平。

全国商品房累计销售面积近6亿平方米，同比增长13.6%。其中，住宅销售面积增长13.1%，慢于商品房整体增速。

1-8月，房地产开发企业本年资金来源54738亿元，同比增长23.4%，同比增速小幅上升。其中，其他资金来源中的个人按揭贷款，1-8月累计5506亿元，与去年同比减少4.2，这是房地产开发资金来源中唯一出现同比负值的指标。在关注限购的同时，其实，限贷、惜贷也是影响房地产市场需求的一

个重要因素。

(6) 万科 9 月 6 日公布 8 月份销售数据：8 月份，公司实现销售面积 96 万平方米，销售金额 104.8 亿元，分别同比增长 5% 和减少 12.6%，主要系万科退货节奏减慢和推盘结构的影响。1-8 月，公司累计实现销售面积 733.2 万平方米，销售金额 845.7 亿元。预计公司 9 月、10 月加大推盘量，销售环比将出现上涨。全年完成 1300 亿元销售可实现。

(7) 保利地产 9 月 8 日公告 8 月份销售数据：8 月份，公司实现销售面积 52.94 万平方米，同比减少 36.45%，销售金额 60.2 亿元，同比减少 11.98%。1-8 月，公司累计销售面积 440.53 万平方米，同比增加 11.54%，销售金额 505.4 亿元，同比增加 56.63%。

2. 本周成交情况

本周，全国一线城市平均销售 15.78 万平方米，环比下降 5%，连续三周出现环比下滑。一线城市中，北京、上海、广州三城市 9 月上旬销售面积不及 8 月上旬。二线城市本周平均成交 10.7 万平方米，系上周基数较大影响，环比下降 20%，从单个城市来看，大部分城市 9 月上旬成交小幅超过 8 月上旬。三线城市本周平均成交 5.4 万平方米，环比下降 23%，长沙市数据暂无，由于其权重较大，后期更新后环比降幅会得到修正。

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*	141746	-27%	8%	194092	6%	12%	6283281	5%	商品住宅
	上海	346166	-4%	-22%	361817	5%	-21%	13663920	5%	商品住宅
	广州	138999	6%	-52%	131694	-26%	-25%	5763012	27%	商品住宅
	深圳	45014	-23%	-41%	58349	0%	-7%	2318908	25%	商品房

	杭州	116868	34%	-33%	87368	3%	-38%	3628609	-7%	商品房
	一线平均	157759	-5%	--	166664	--	--	--	--	--
二线城市	成都	n.a.	n.a.	n.a.	113983	72%	-29%	n.a.	n.a.	商品住宅
	大连	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	商品住宅
	福州	23359	-24%	-20%	30920	12%	29%	1362401	4%	商品住宅
	哈尔滨	55531	-22%	15%	71581	-4%	59%	4548779	41%	商品房
	南京	79849	-1%	-34%	80314	57%	-21%	2893600	-11%	商品住宅
	宁波	46778	-54%	-46%	101367	86%	15%	2147108	11%	商品房
	青岛	160135	-32%	-13%	234453	43%	44%	5875041	59%	商品住宅
	苏州	151207	-24%	17%	198121	-8%	93%	3753244	27%	商品住宅
	天津	n.a.	n.a.	n.a.	233999	20%	10%	n.a.	n.a.	商品住宅
	无锡	n.a.	n.a.	n.a.	85201	39%	-23%	n.a.	n.a.	商品住宅
	重庆	234101	-29%	-47%	331094	78%	-7%	9678016	-31%	商品房
	二线平均	107208	-20%	--	134639	--	--	--	--	--
三线城市	包头	81806	2%	25%	79857	49%	2%	2479521	2%	商品住宅
	长沙	n.a.	n.a.	n.a.	135939	60%	-21%	n.a.	n.a.	商品住宅
	大理	12934	32%	0%	9764	-66%	0%	272268	--	商品房
	东莞	98854	-15%	24%	116430	37%	141%	3919504	58%	商品住宅
	贵阳	127319	-13%	67%	145591	23%	32%	3911542	34%	商品住宅
	海口	28278	19%	72%	23802	-29%	131%	657528	-73%	商品房
	昆明	105722	-19%	85%	130913	-31%	85%	4360783	30%	商品房
	兰州	18869	26%	-44%	14979	-35%	-64%	511268	-18%	商品房
	南昌	38215	-57%	-42%	89044	96%	-1%	2201869	92%	商品房
	石家庄	50485	-20%	-59%	63433	5%	-45%	2603842	23%	商品住宅
	岳阳	22676	-4%	40%	23628	191%	23%	7311	0%	商品住宅
	安庆	13410	8%	-38%	12381	8%	-14%	553393	113%	商品住宅
	三线平均	54415	-23%	--	70480	--	--	--	--	--
*注：北京销售面积=期房销售+现房销售										

资料来源：Wind, 德邦证券

3.本周库存情况

本周，全国商品房库存量及去化时间总体继续呈上升趋势，除深圳外，追踪城市库存量同比均与不同程度上涨。上海商品住宅可售量为 806 万平方米，与上周比有所上升，与去年同期相比增加 33%，近 8 周去化时间为 21

周；广州商品住宅可售量为 558 万平方米，环比上升，同比增加 24%，近 8 周去化时间为 39 周，去化时间上升；深圳商品房可售量为 339 万平方米，环比、同比出现下降，近 8 周去化时间维持 52 周。

表格 2 10 个城市本周库存情况

城市	可售量套) (平方米/套)	同比	去化时间	备注
北京*	14154515	13%	77	商品住宅、面积
上海	8067971	33%	21	商品住宅、面积
广州	5586645	24%	39	商品住宅、面积
深圳	3390059	-2%	52	商品房、面积
大连	n.a.	n.a.	n.a.	商品住宅、面积
南京	40105	43%	--	商品住宅、套数
宁波	6795399	20%	125	商品房、面积
青岛	9153286	60%	55	商品住宅、面积
苏州	3873672	32%	26	商品住宅、面积
无锡	61023	1%	--	商品住宅、套数
*注：北京为现房+现房可售量				

资料来源：Wind, 德邦证券

4.本周板块回顾

本周，沪深 300 指数下跌 1.88%，SW 房地产行业下跌 1.75%，房地产行业表现与沪深 300 指数基本持平。本周，行业龙头公司出现不同幅度下跌，但普遍优于行业指数，万科 A (-0.25%)，招商地产 (-0.22%)，保利地产 (-0.75%)。我们关注的涨幅位于前列的个股有：华侨城 A (+1.92%)，滨江集团 (+0.54%)。

5.本期观点

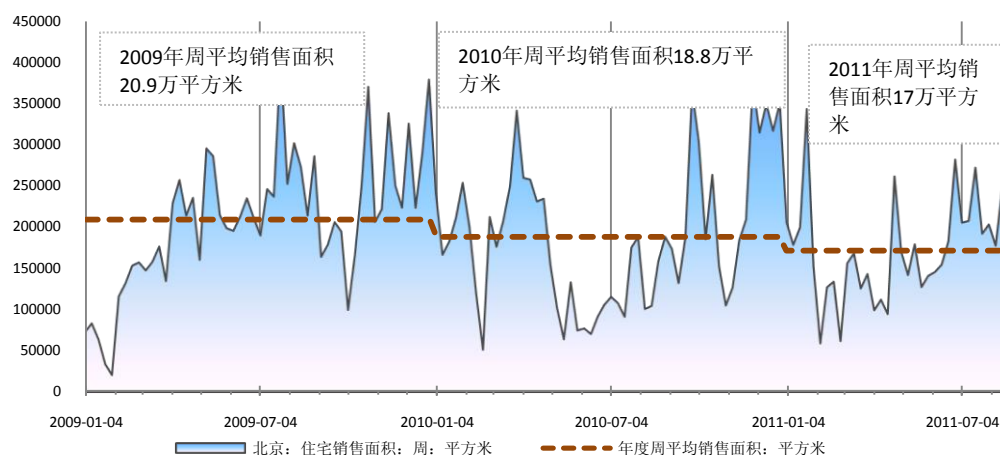
根据我们追踪城市销售情况，九月上旬尚未出现销售的激增。一方面，限购政策出台、银行贷款可得性的降低影响房地产市场成交状况，另一方面，

开发商加大推盘力度和做出价格让步，必定会刺激需求。受两方面合力作用，我们仍然认为，九月、十月行业内销售面积环比上涨、价格下跌（排除结构性因素）现象会出现。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、销售有保障、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，招商地产；保障房相关：首开股份；商业地产：金融街，世贸股份；地产+X：华侨城 A，新湖中宝。

6. 图表汇总

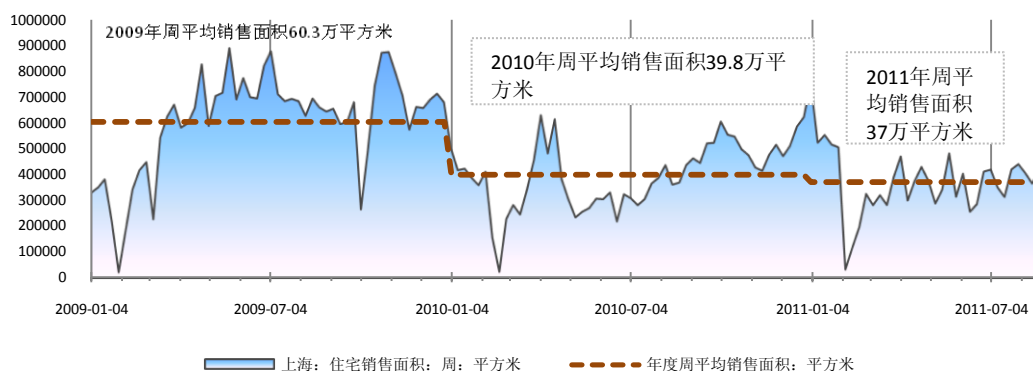
6.1. 成交情况图表

图表 1 北京：期房+现房本周销售 14.1 万平方米，环比减少 27%



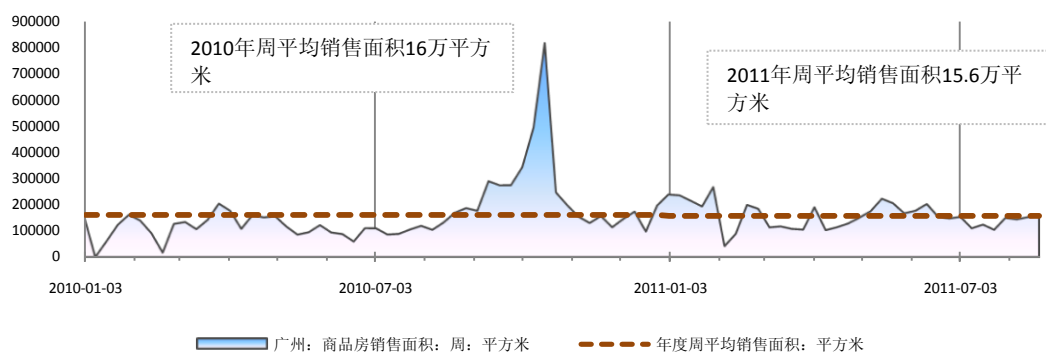
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 2 上海：住宅本周销售 3406 万平方米，环比减少 4%，连续三周出现环比下滑



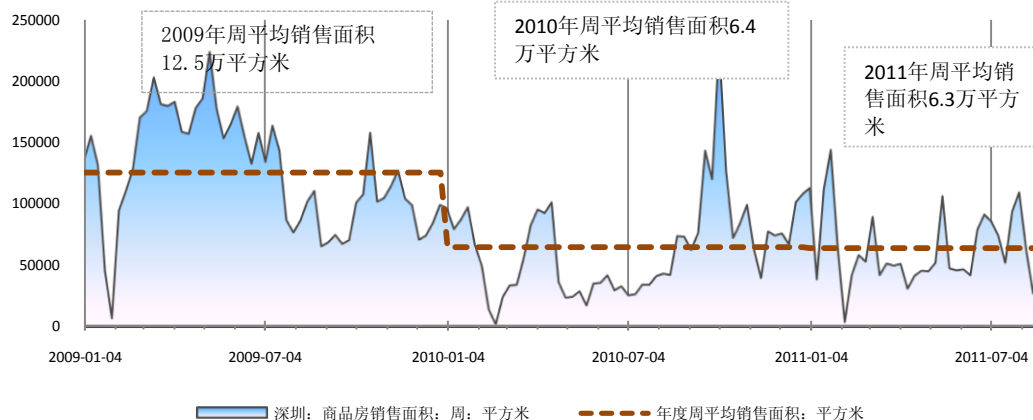
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 3 广州：商品房本周销售 13.9 万平方米，环比增加 6%



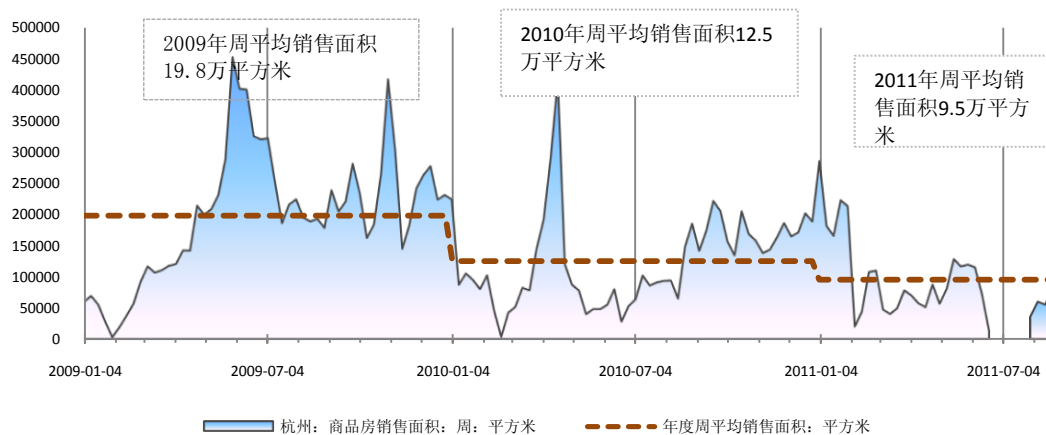
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 4 深圳：商品房本周销售 4.5 万平方米，环比下降 23%



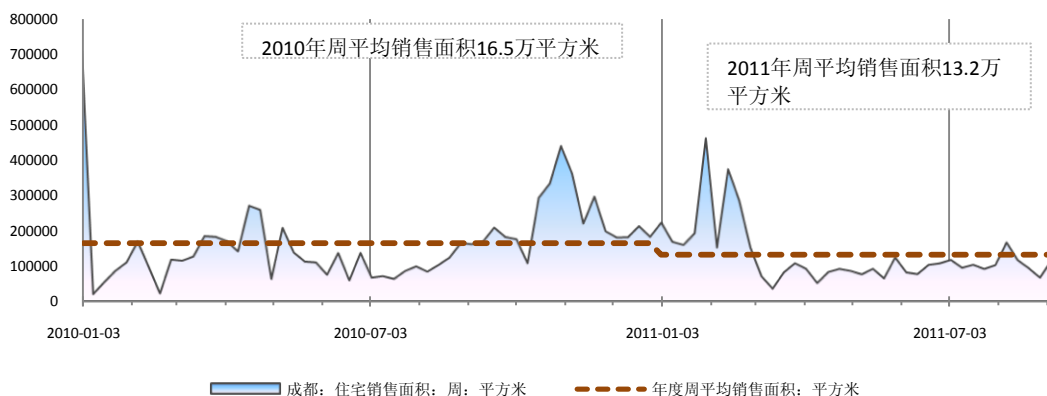
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 5 杭州：商品房本周销售 11.6 万平方米，环比增加 34%，增速大幅提升



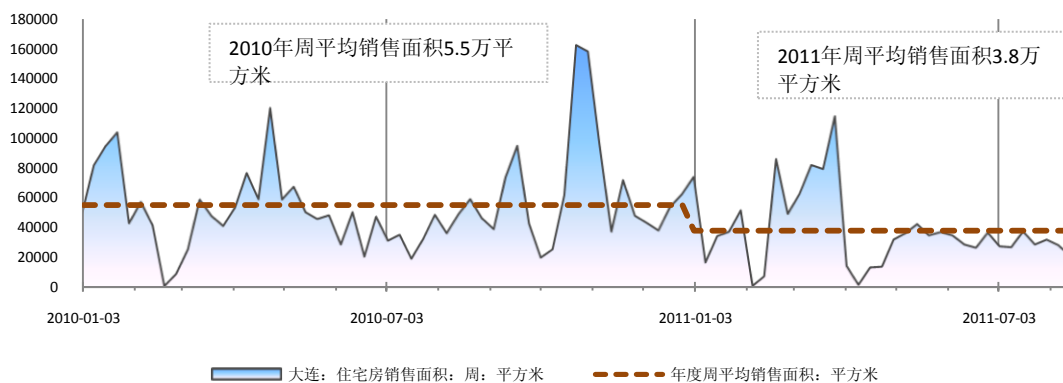
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 6 成都：本周暂无数据



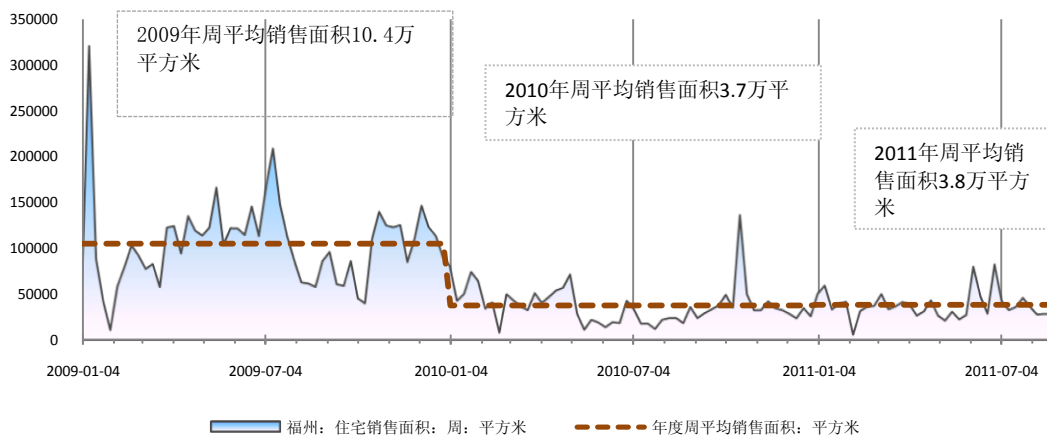
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 7 大连：本周暂无数据



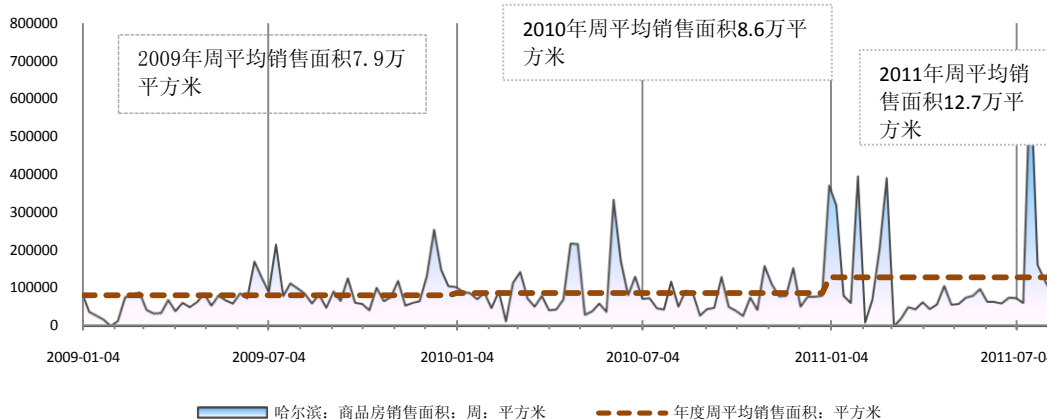
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 8 福州：商品住宅本周销售 2.3 万平方米，环比减少 2.4%



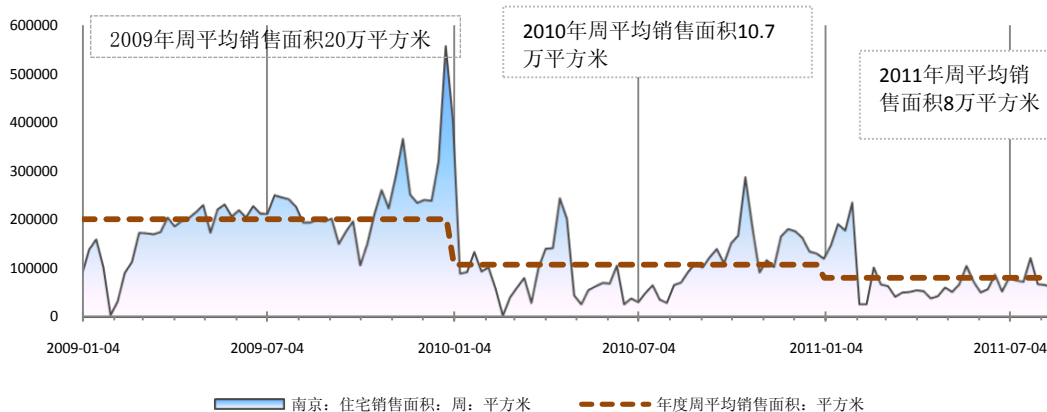
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 9 哈尔滨：商品房本周销售 5.6 万平方米，环比减少 22%，连续三周出现下滑，本周下降幅度大



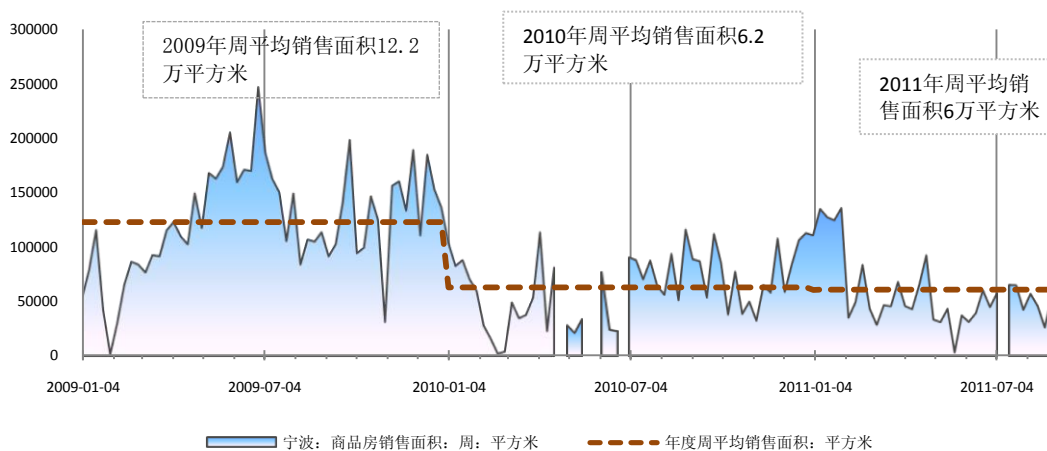
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 10 南京：商品住宅本周销售 8 万平方米，与上周持平



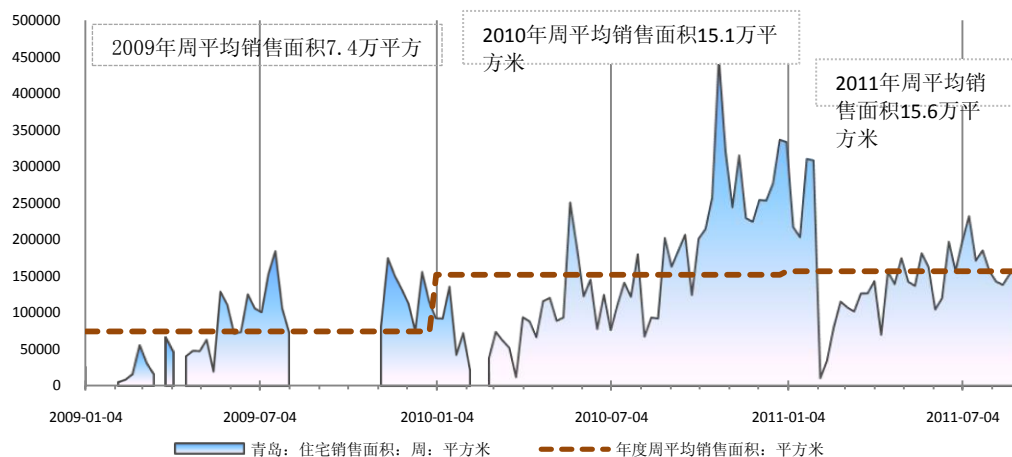
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 11 宁波：商品房本周销售 4.7 万平方米，环比下降 54%，系上周基数较大



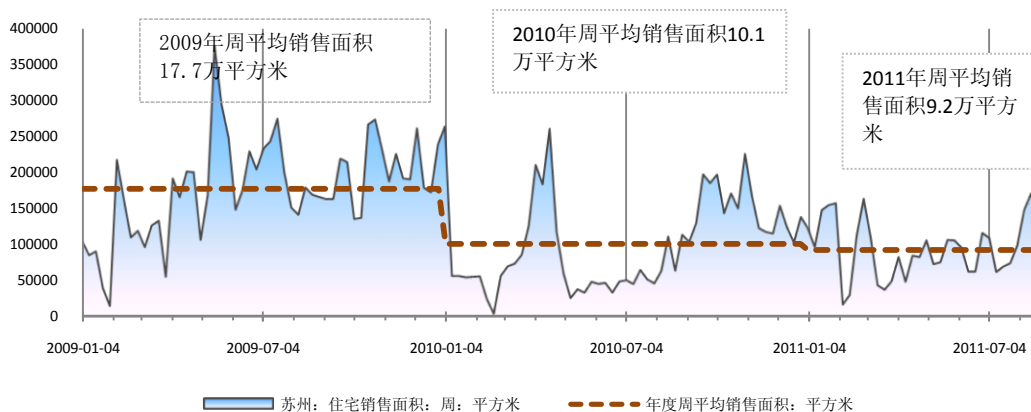
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 12 青岛：商品住宅本周销售 16 万平方米，环比减少 32%



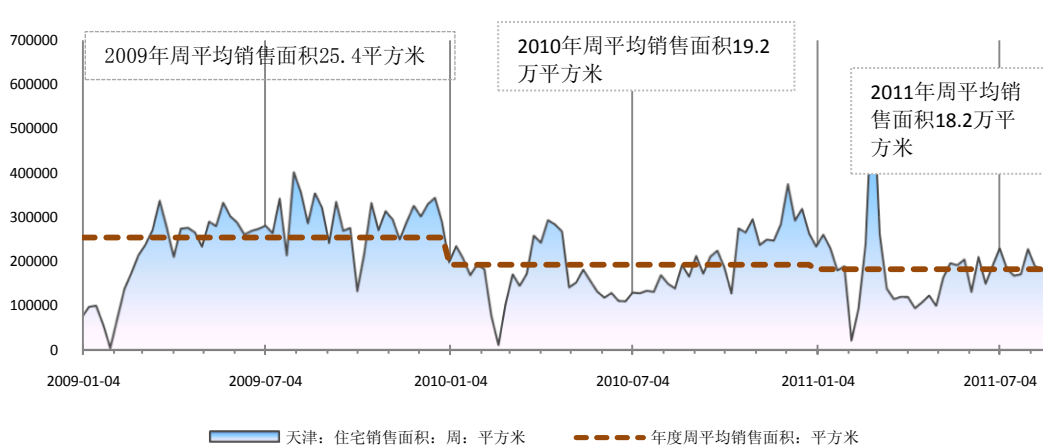
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 13 苏州：商品住宅本周销售 15.1 万平方米，环比减少 24%



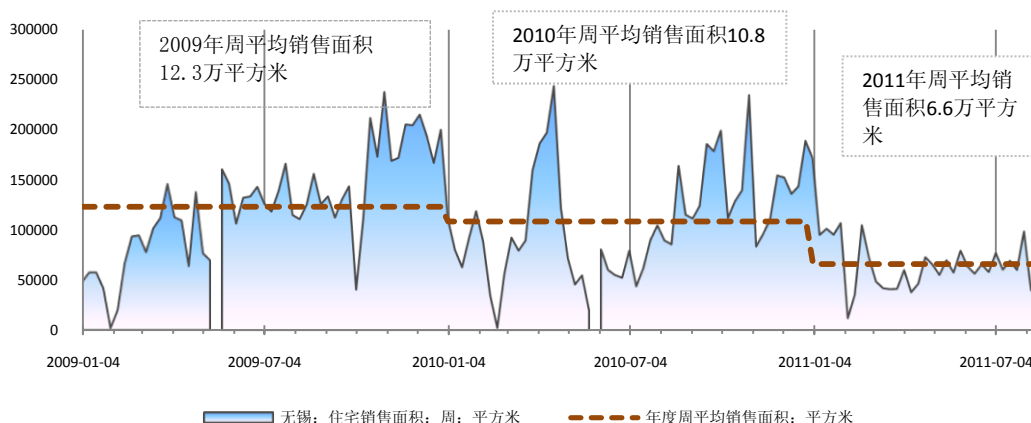
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 14 天津：本周暂无数据



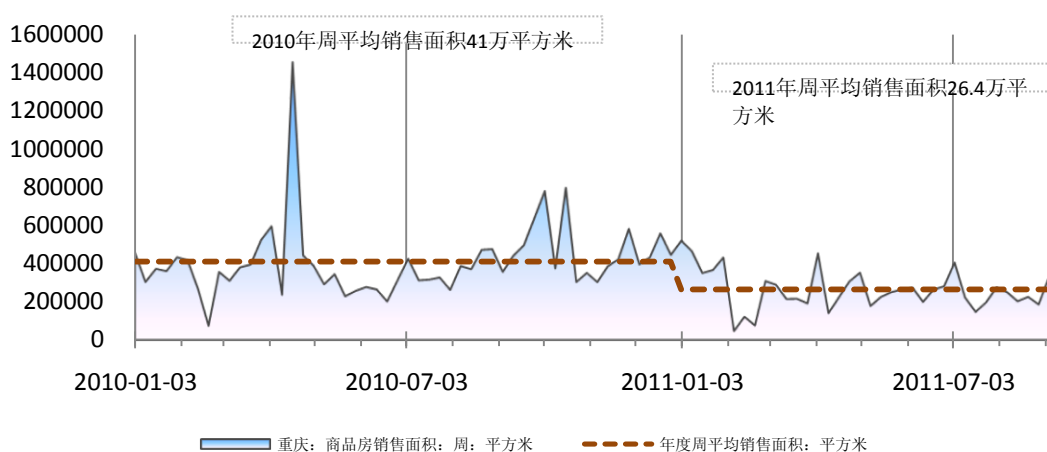
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 15 无锡：本周暂无数据



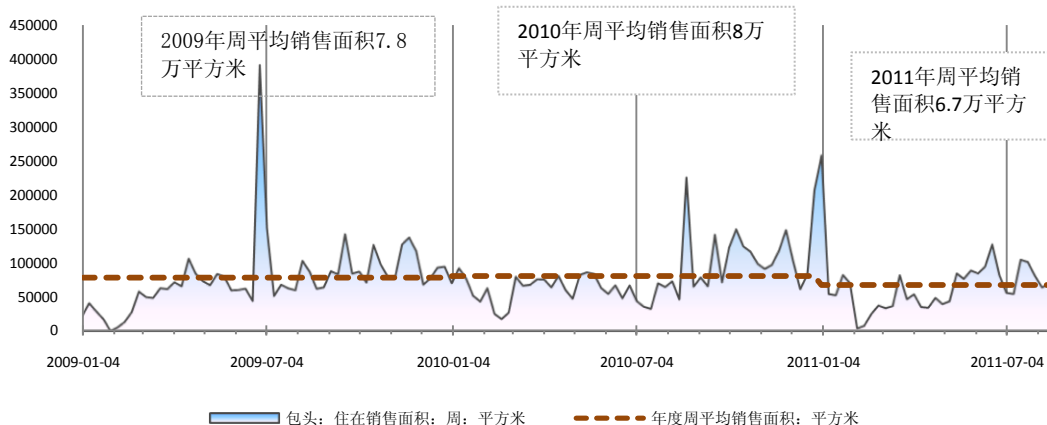
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 16 重庆：商品房本周销售 23.4 万平方米，环比减少 29%，系上周基数较大



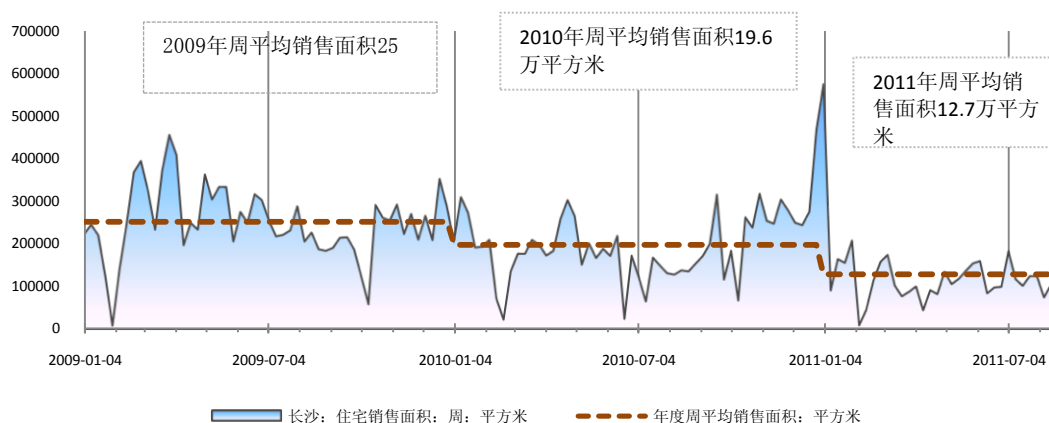
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 17 包头：商品住宅本周销售 8.2 万平方米，环比增加 2%，增速稳定



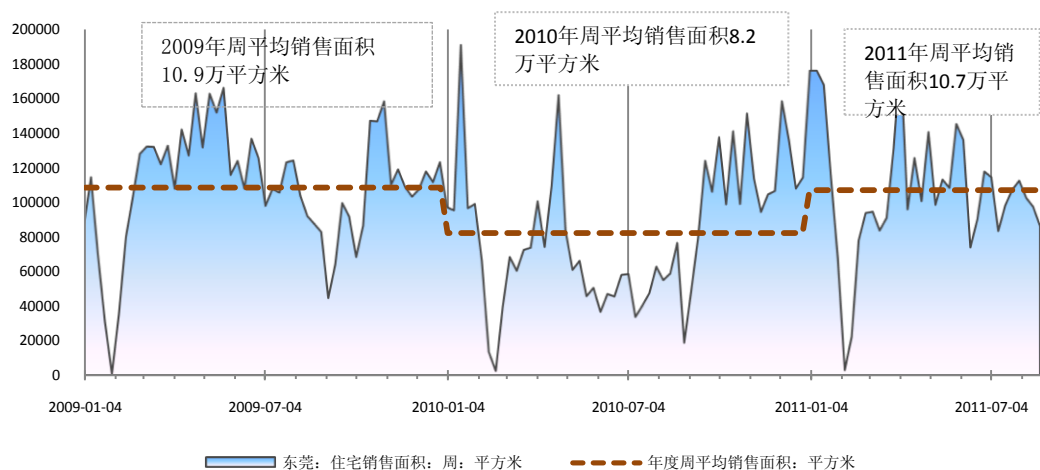
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 18 长沙：本周暂无数据



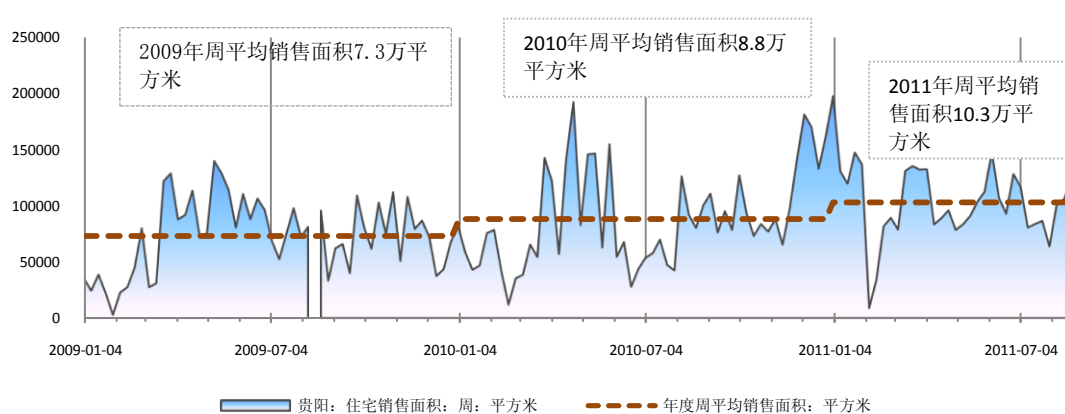
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 19 东莞：商品住宅本周销售 9.9 万平方米，环比减少 15%



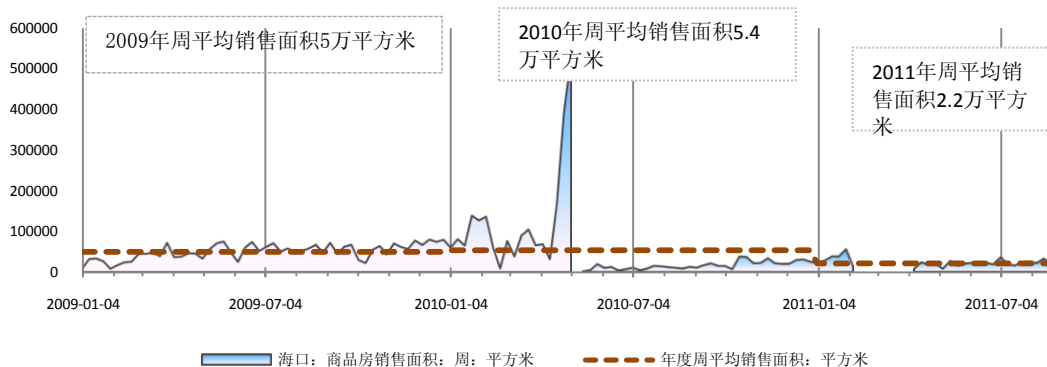
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 20 贵阳：商品住宅本周销售 12.7 万平方米，环比减少 13%



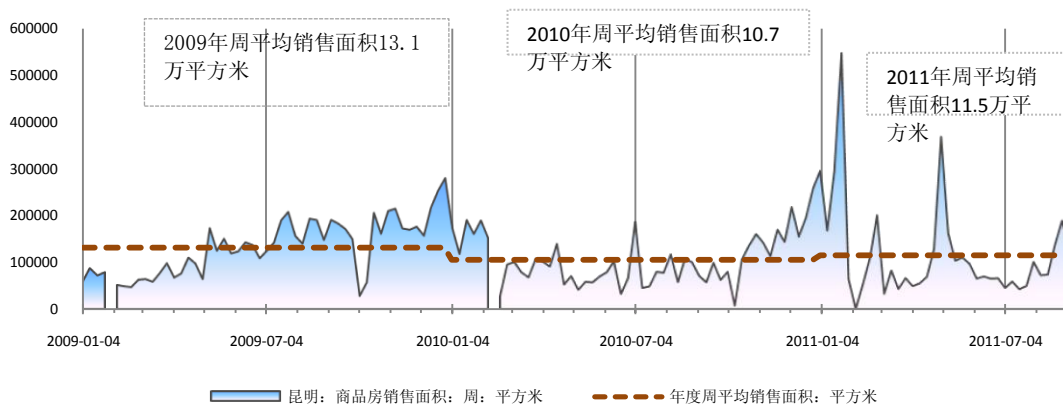
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 21 海口：商品房本周销售 2.8 万平方米，环比增加 19%



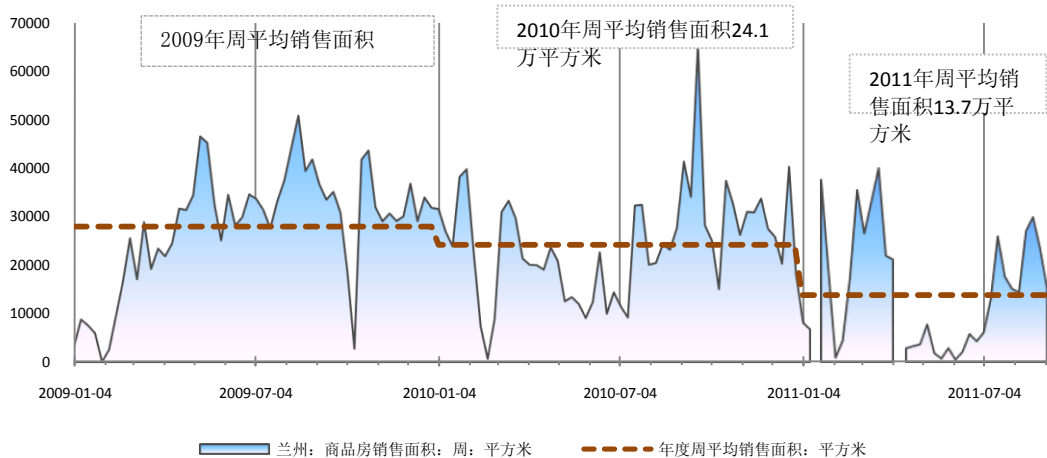
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 22 昆明：商品房本周销售 10.5 万平方米，环比减少 19%，连续两周出现较大降幅



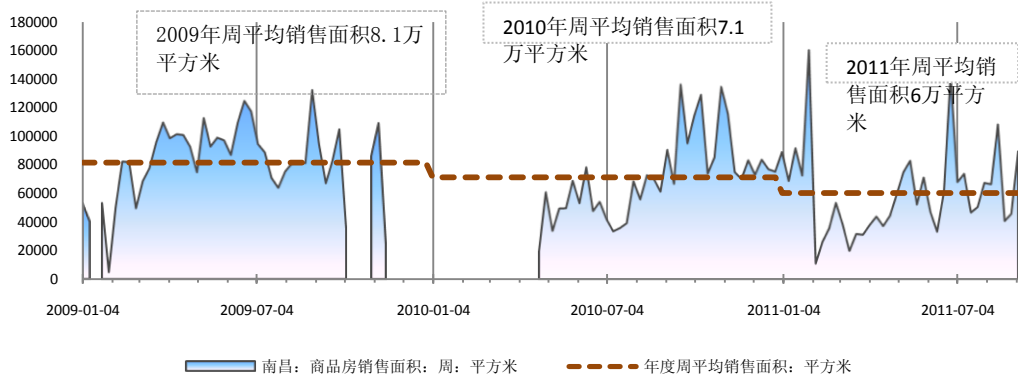
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 23 兰州：商品房本周销售 1.8 万平方米，环比增加 26%



资料来源：Wind, 德邦证券

图表 24 南昌：商品房本周销售 3.8 万平方米，环比减少 57%，系上周基数较大



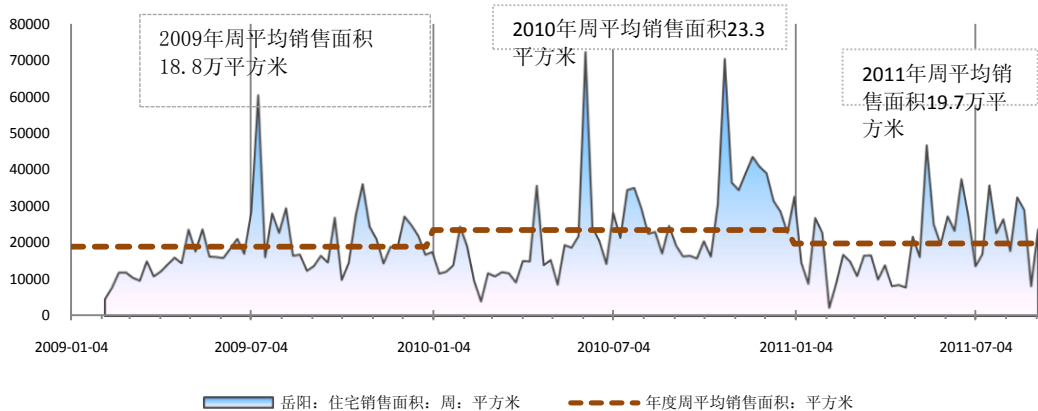
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 25 石家庄：商品住宅本周销售 5 万平方米，环比减少 20%



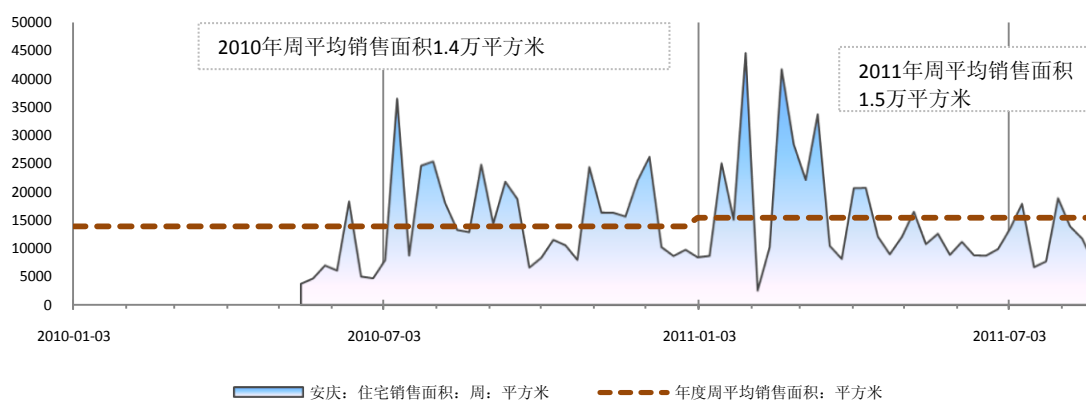
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 26 岳阳：商品住宅本周销售 2.3 万平方米，环比减少 4%



资料来源：Wind, 德邦证券

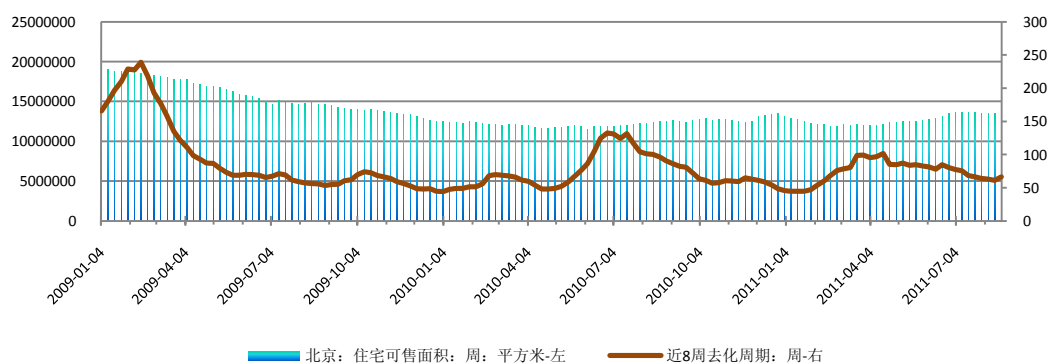
图表 27 安庆：商品住宅本周销售 1.3 万平方米，环比增加 8%



资料来源：Wind, 德邦证券

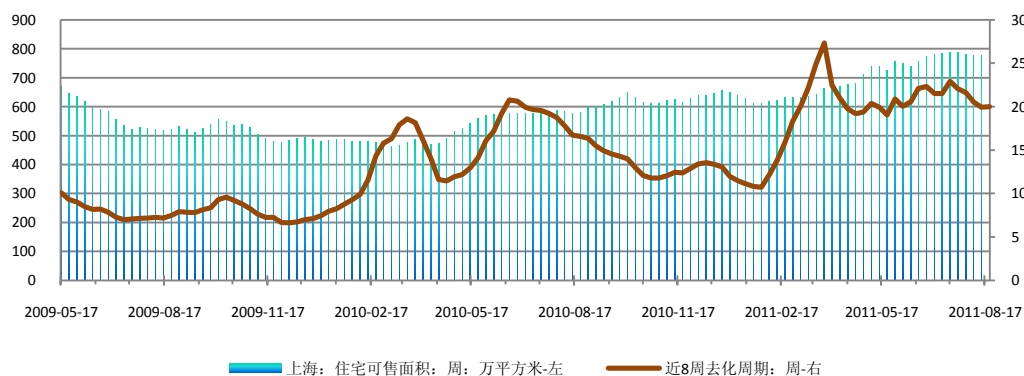
6.2. 库存情况图表

图表 28 北京：商品住宅（现房+期房）本周可售量为 1415 万平方米，去化时间为 77 周



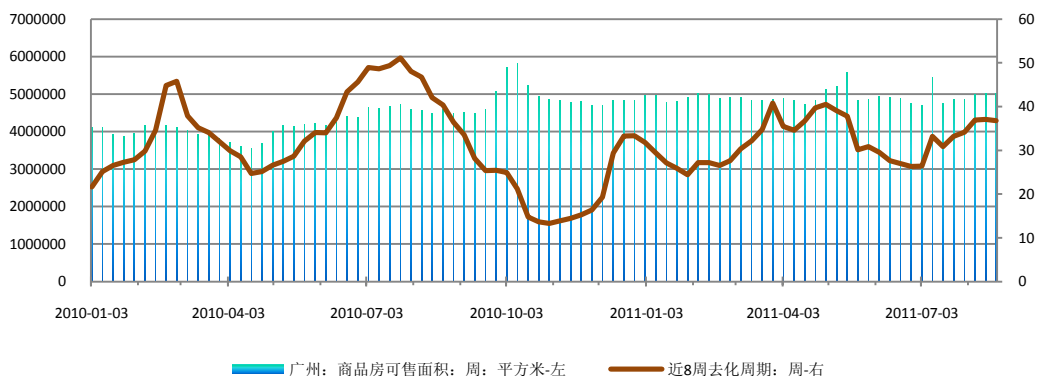
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 29 上海：商品住宅本周可售量为 806 万平方米，去化时间 21 周



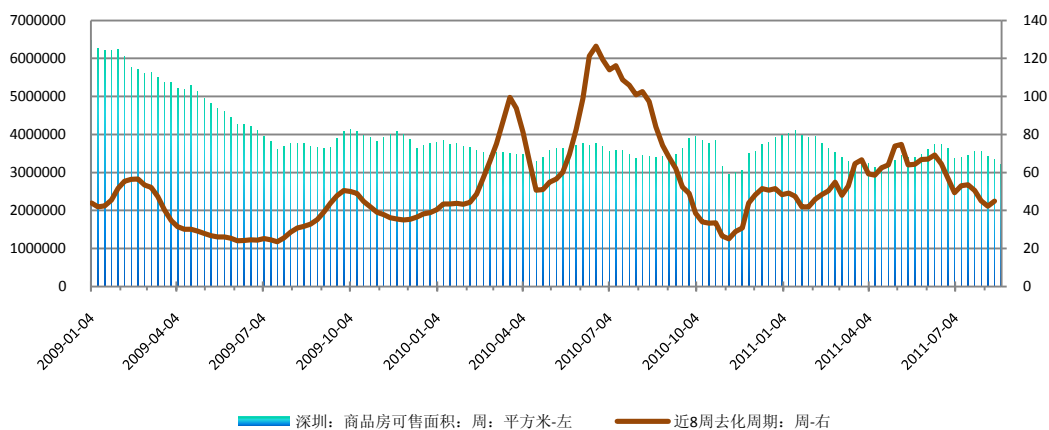
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 30 广州：商品房本周可售量为 558 万平方米，去化时间 39 周



资料来源：Wind, 德邦证券

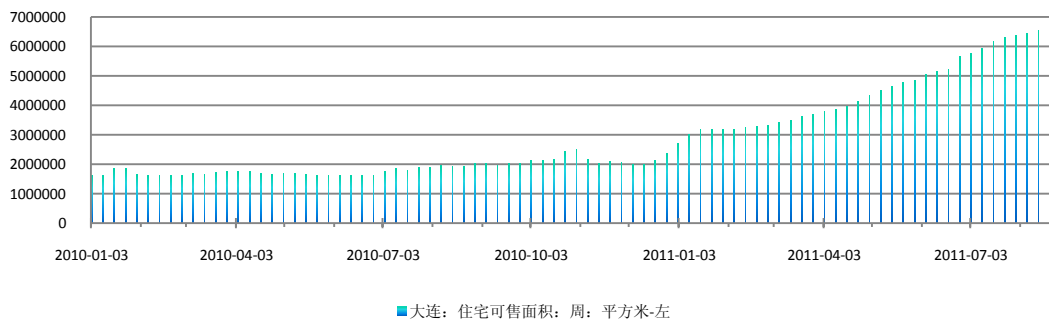
图表 31 深圳：商品房本周可售量为 339 万平方米，去化时间 52 周



资料来源：Wind, 德邦证券

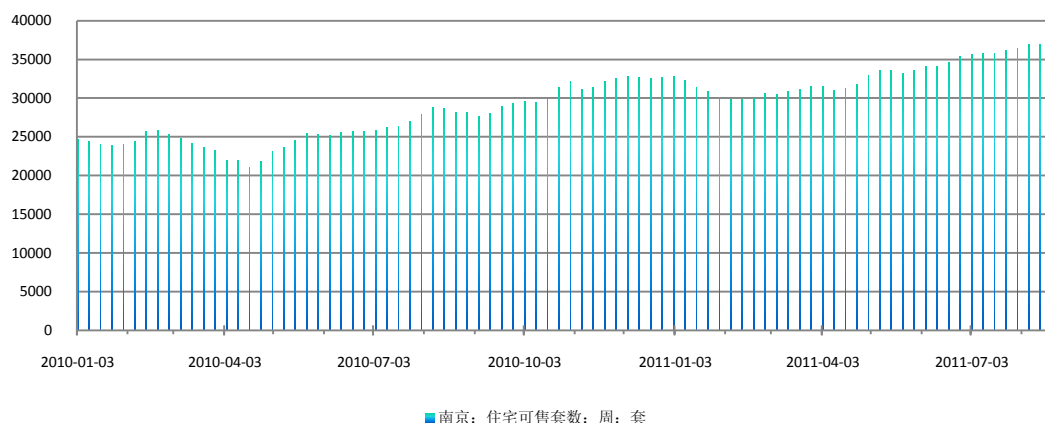
图表 32 大连：商品住宅本周可售量本周暂无数据

大连：住宅可售面积：周：平方米-左



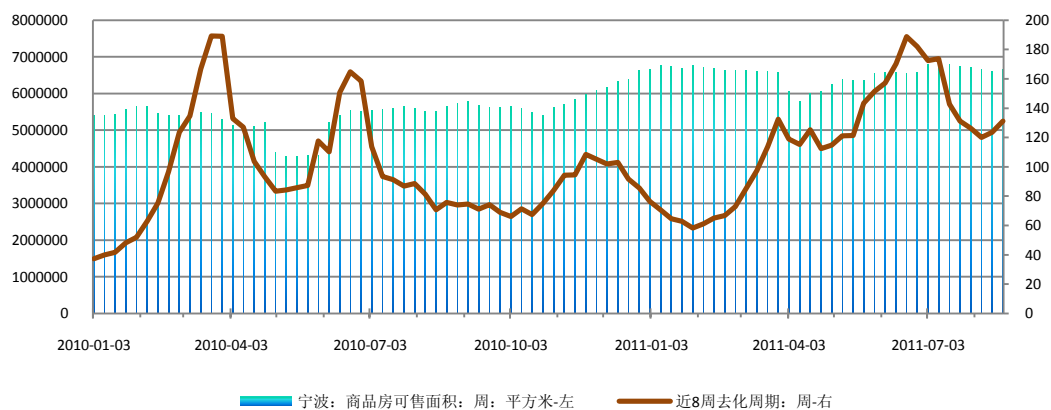
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 33 南京：商品住宅本周可售量为 4 万套



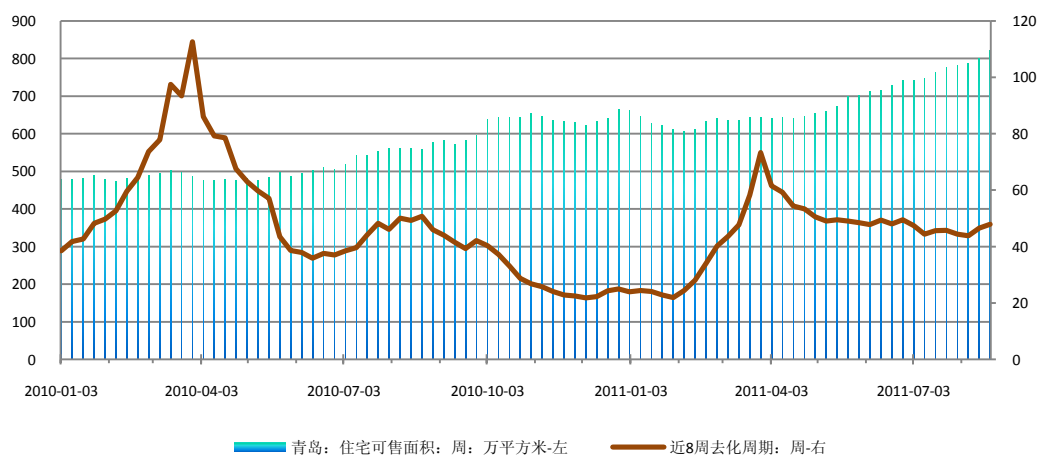
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 34 宁波：商品房本周可售量为 679 万平方米，去化时间 125 周



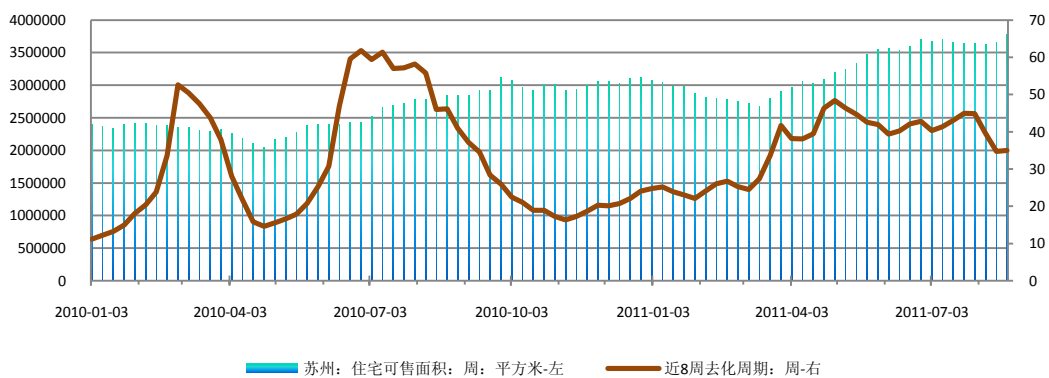
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 35 青岛：商品住宅本周可售量为 915 万平方米，去化时间 55 周



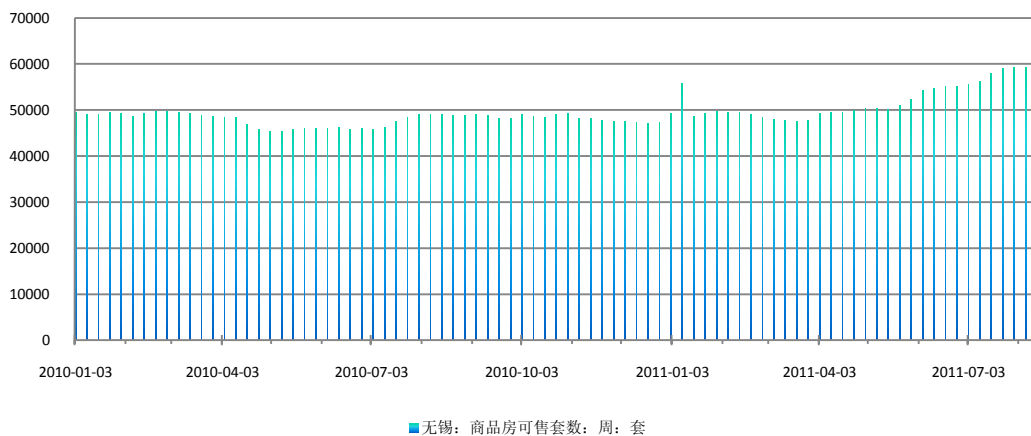
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 36 苏州：商品住宅本周可售量为 387 万平方米，去化时间 26 周



资料来源：Wind, 德邦证券

图表 37 无锡：商品住宅本周可售套数为 6.1 万套



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。