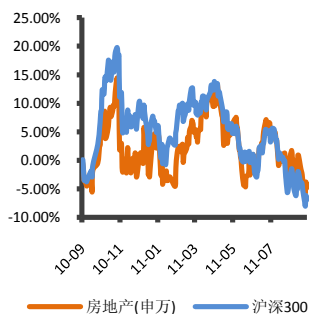


房地产行业 定期追踪报告

第 37 周周报 (0912-0918)

成交平淡，看好高周转、龙头公司

房地产行业指数相对表现



行业、公司要闻

- 国家发改委表示，今年 1000 万套的保障房开工任务能实现，但未来三年 3600 万套的目标能否实现，还是个未知数。保障房建设是促进商品房市场正常化一剂良药，市场预期保障房供应达到市场供应一定比例之后，房地产调控也即有转向可能。
- 8 月份全国 70 个大中城市中，新建商品住宅价格下降或持平城市共有 46 个，与 7 月份相比增加 15 个。其中，北京、上海、广州、深圳连续两个月停涨持平。国城市房价环比上涨势头逐渐减弱

成交情况

- 本周，全国一线城市平均销售 14.4 万平方米，环比下降 8%，连续 4 周出现环比下滑。二线城市本周平均成交 14 万平方米，系上周基数较大影响，环比上升 49%。三线城市本周平均成交 5.4 万平方米，与上周基本持平。

库存情况

- 本周，全国商品房库存量及去化时间基本维持上涨趋势，追踪城市中，除广州与苏州外，其余城市均出现上涨。

板块回顾

- 本周，沪深 300 指数下跌 0.62%，SW 房地产行业下跌 0.33%，房地产行业表现优于沪深 300 指数。本周，行业龙头公司普遍上涨，万科 A (-0.25%)，招商地产 (+1.46%)，保利地产 (+2.46%)，金地集团 (+0.34%)。我们关注的重点公司涨幅位于前列的个股有：金科股份 (+4.9%)，阳光城 (4.78%)，苏宁环球 (+4.34%)。

本期观点

- 9 月第二周销售依然平淡，根据我们追踪城市销售情况，一线城市成交面积继续出现小幅度下滑，二线城市本周成交回升，三线城市基本与上周持平。纵向看，开发商加大推盘，前期作为营销蓄水期，销售业绩无突出增长，我们认为 9 月下旬、10 月销量环比上升无疑，而在宏观调控背景下，同比增速堪忧。横向看，政策紧缩时期，行业龙头销售表现非凡，高周转、龙头公司将持续获胜。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；重组获批：金科股份，ST 国祥。

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>

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 19.2 万平方米，环比增加 36%	8
图表 2 上海：住宅本周销售 26 万平方米，环比减少 25%，连续四周出现环比下滑	8
图表 3 广州：商品房本周销售 15.4 万平方米，环比增加 10%	9
图表 4 深圳：商品房本周销售 4.1 万平方米，环比下降 8%	9
图表 5 杭州：商品房本周销售 7.4 万平方米，环比减少 36%	9
图表 6 成都：商品住宅本周销售 9.4 万平方米，环比减少 8%	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 1.7 万平方米，环比减少 27%	10
图表 9 哈尔滨：本周暂无数据	11
图表 10 南京：商品住宅本周销售 6.5 万平方米，环比减少 19%	11
图表 11 宁波：商品房本周销售 5 万平方米，环比上升 7%	11
图表 12 青岛：商品住宅本周销售 14.9 万平方米，环比减少 7%	12
图表 13 苏州：商品住宅本周销售 16.1 万平方米，环比增加 7%	12
图表 14 天津：商品住宅本周销售 28.6 万平方米，环比增加 89%，受上周基数较小影响	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 32 万平方米，环比增加 37%，恢复至政策水平	13
图表 17 包头：本周暂无数据	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 10.6 万平方米，环比增加 7%	14

图表 20	贵阳：商品住宅本周销售 7.8 万平方米，环比减少 38%.....	14
图表 21	海口：商品房本周销售 1.8 万平方米，环比减少 35%.....	15
图表 22	昆明：商品房本周销售 8.4 万平方米，环比减少 20%，连续三周出现较大降幅.....	15
图表 23	兰州：商品房本周销售 7.5 万平方米，环比增加 297%.....	15
图表 24	南昌：商品房本周销售 4.6 万平方米，环比增加 20%.....	16
图表 25	石家庄：商品住宅本周销售 5.1 万平方米，维持上周水平.....	16
图表 26	岳阳：本周暂无数据.....	16
图表 27	安庆：商品住宅本周销售 0.8 万平方米，环比减少 44%.....	17
图表 28	北京：商品住宅（现房+期房）本周可售量为 1425 万平方米，去化时间为 78 周.....	17
图表 29	上海：商品住宅本周可售量为 818 万平方米，去化时间 22 周.....	17
图表 30	广州：商品房本周可售量为 573 万平方米，去化时间 38 周.....	18
图表 31	深圳：商品房本周可售量为 344 万平方米，去化时间 59 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 691 万平方米，去化时间 131 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 57 周.....	19
图表 36	苏州：商品住宅本周可售量为 388 万平方米，去化时间 24 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.....	6

1.本周行业、公司要闻

(1) 9月15日,国家发改委城市和小城镇改革发展中心主任李铁表示,今年1000万套的保障房开工任务能实现,但未来三年3600万套的目标能否实现,还是个未知数。他指出,现在保障房建设的最大问题是资金问题,因为现在是政府负责拆迁、建设,但是现在建设保障房的土地是没有出让金的,因此政府会有很大的资金压力。

(2) 9月15日,央行发布了2011年第3季度储户问卷调查报告。在对房价预期与近期购房意愿方面,对当前房价水平,75.6%的居民认为“过高,难以接受”,为2009年有调查以来的最高值。未来一季有购房意愿的居民占14.2%,比上季下降0.4%。

点评:保障房建设是促进商品房市场正常化一剂良药,市场预期保障房供应达到市场供应一定比例之后,房地产调控也即有转向可能。资金问题仍然当前面临的困难,让房地产开发商参与其中,一方面可以用专业团队参与建设,另一方面也可以让企业融资手段发挥作用。因此,保障房相关公司仍然是我们推荐品种。

(3) 国土资源部近日透露,我国将逐步扩大有偿使用国有土地的覆盖面。国家土地副总督察甘藏春表示,土地资源配置的最终目标是取消土地供应双轨制,提高土地供应和调控能力。

(4) 国家统计局18日公布的最新数据显示,8月份全国70个大中城市中,新建商品住宅价格下降或持平城市共有46个,与7月份相比增加15个。其中,北京、上海、广州、深圳等一线城市新房价格环比涨幅均为0%,连续两个月停涨持平;环比跌幅扩大的有3个,持平的有2个。8月份,70个大中城市中,无一城市出现同比价格下跌,平均涨幅为4.41%。

点评:全国城市房价环比上涨势头逐渐减弱,主要系宏观调控结果。总体来看,一线城市由于限购、限贷实施较长,房价环比涨幅得到控制。前期价格上涨较快的二三线城市房价也出现一定回落,虽然实施新一轮二三线城市限购的城市不多,但不排除各城市采用了限价措施使得房价上涨势头得以

扭转。

2.本周成交情况

本周，全国一线城市平均销售 14.4 万平方米，环比下降 8%，连续 4 周出现环比下滑。一线城市中，上海、杭州成交面积下降幅度较大。二线城市本周平均成交 14 万平方米，系上周基数较大影响，环比上升 49%，其中，天津和重庆两市出现较大幅增长。三线城市本周平均成交 5.4 万平方米，与上周基本持平。

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*	192595	36%	3%	141746	-27%	8%	6475876	5%	商品住宅
	上海	260601	-25%	-50%	346166	-4%	-22%	13924521	3%	商品住宅
	广州	153580	10%	-44%	138999	6%	-52%	5916592	23%	商品住宅
	深圳	41200	-8%	-71%	45014	-23%	-41%	2360108	18%	商品房
	杭州	74246	-36%	-66%	116868	34%	-33%	3702855	-10%	商品房
	一线平均	144444	-8%	--	157759	--	--	--	--	--
二线城市	成都	94317	-8%	-55%	102048	-10%	-39%	4833072	-8%	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	17126	-27%	-49%	23359	-24%	-20%	1379527	2%	商品住宅
	哈尔滨	n.a.	n.a.	n.a.	55531	-22%	15%	n.a.	n.a.	商品房
	南京	64645	-19%	-53%	79849	-1%	-34%	2958245	-13%	商品住宅
	宁波	50199	7%	-6%	46778	-54%	-46%	2197307	11%	商品房
	青岛	148891	-7%	-28%	160135	-32%	-13%	6023932	55%	商品住宅
	苏州	161294	7%	-18%	151207	-24%	17%	3914539	24%	商品住宅
	天津	286156	89%	36%	151084	-35%	-12%	7087979	11%	商品住宅

	无锡	n.a.	n.a.	n.a.	49914	-41%	-59%	n.a.	n.a.	商品住宅
	重庆	319553	37%	-35%	234101	-29%	-47%	9997569	-31%	商品房
	二线平均	142773	49%	--	95819	--	--	--	--	--
三线城市	包头	n.a.	n.a.	n.a.	81806	2%	25%	n.a.	n.a.	商品住宅
	长沙	n.a.	n.a.	n.a.	87574	-36%	-56%	n.a.	n.a.	商品住宅
	大理	19930	54%	0%	12934	32%	0%	292197	--	商品房
	东莞	105967	7%	-14%	98854	-15%	24%	4025471	54%	商品住宅
	贵阳	78367	-38%	-17%	127319	-13%	67%	3989909	32%	商品住宅
	海口	18357	-35%	-10%	28278	19%	72%	675885	-72%	商品房
	昆明	84861	-20%	-14%	105722	-19%	85%	4445644	29%	商品房
	兰州	74896	297%	15%	18869	26%	-44%	586164	-16%	商品房
	南昌	45985	20%	-66%	38215	-57%	-42%	2247854	75%	商品房
	石家庄	51158	1%	-55%	50485	-20%	-59%	2655000	19%	商品住宅
	岳阳	n.a.	n.a.	0%	22676	-4%	40%	n.a.	n.a.	商品住宅
	安庆	7562	-44%	-60%	13410	8%	-38%	560955	102%	商品住宅
	三线平均	54120	-5%	--	57179	--	--	--	--	--
*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基本维持上涨趋势，追踪城市中，除广州与苏州外，其余城市均出现上涨。上海商品住宅可售量为 818 万平方米，与上周比有所上升，与去年同期相比增加 32%，近 8 周去化时间为 22 周；广州商品住宅可售量为 573 万平方米，环比下降，同比增加 25%，近 8 周去化时间为 38 周，去化时间下降；深圳商品房可售量为 344 万平方米，同比下降 4%，近 8 周去化时间上升至 59 周。

表格 2 10 个城市本周库存情况

	可售量	同比	去化时间	备注
--	-----	----	------	----

北京*	14252410	15%	78	商品住宅、面积
上海	8186443	32%	22	商品住宅、面积
广州	5732935	25%	38	商品住宅、面积
深圳	3444776	-5%	59	商品房、面积
大连	0	0%	0	商品住宅、面积
南京	40473	40%	--	商品住宅、套数
宁波	6907645	23%	131	商品房、面积
青岛	9156786	57%	57	商品住宅、面积
苏州	3879363	33%	24	商品住宅、面积
无锡	61292	0%	--	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 0.62%，SW 房地产行业下跌 0.33%，房地产行业表现优于沪深 300 指数。本周，行业龙头公司普遍上涨，万科 A (-0.25%)，招商地产 (+1.46%)，保利地产 (+2.46%)，金地集团 (+0.34%)。我们关注的重点公司涨幅位于前列的个股有：金科股份 (+4.9%)，阳光城 (4.78%)，苏宁环球 (+4.34%)。

5.本期观点

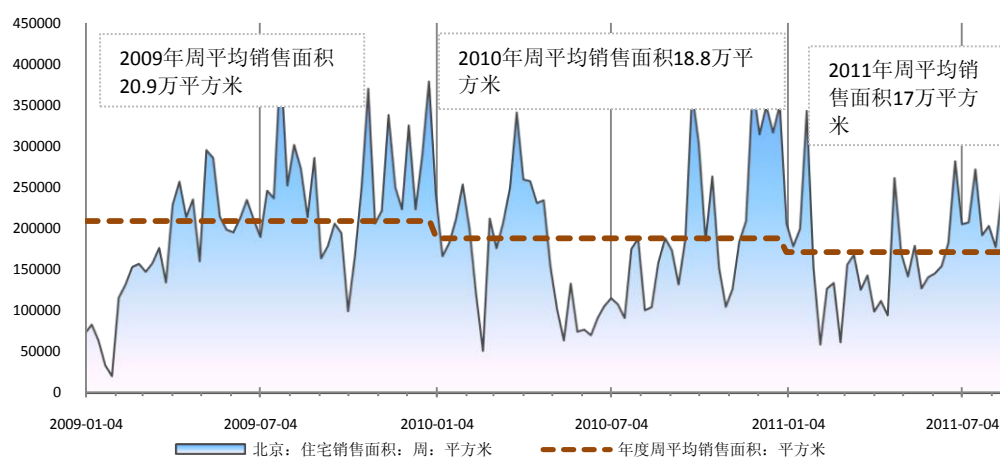
9 月第二周销售依然平淡，根据我们追踪城市销售情况，一线城市成交面积继续出现小幅度下滑，二线城市本周成交回升，三线城市基本与上周持平。纵向看，开发商加大推盘，前期作为营销蓄水期，销售业绩无突出增长，我们认为 9 月下旬、10 月销量环比上升无疑，而在宏观调控背景下，同比增速堪忧。横向看，政策紧缩时期，行业龙头销售表现非凡，高周转、龙头公司将持续获胜。行业短期无亮点，从中报情况来看，龙头公司业绩表现良好，我们看好行业龙头、销售有保障、资金状况良好的优质公司，推荐行业龙头：万科 A、保利地产、金地集团，招商地产；保障房相关：首开股份；商业地产：

金融街，世贸股份；地产+X：华侨城 A，新湖中宝；重组获批：金科股份，ST 国祥。

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 19.2 万平方米，环比增加 36%



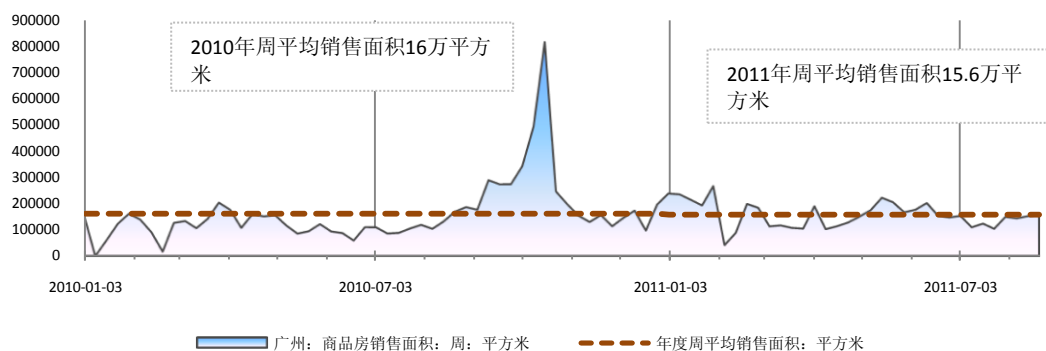
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 2 上海：住宅本周销售 26 万平方米，环比减少 25%，连续四周出现环比下滑



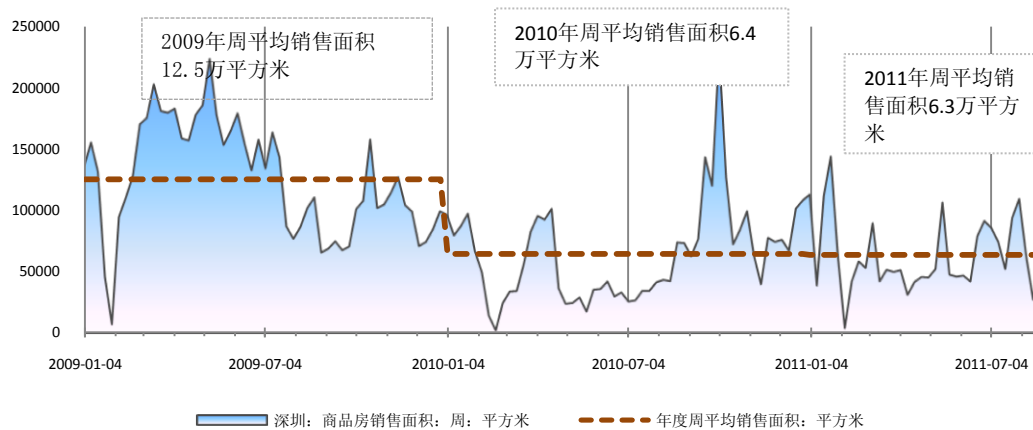
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 3 广州：商品房本周销售 15.4 万平方米，环比增加 10%



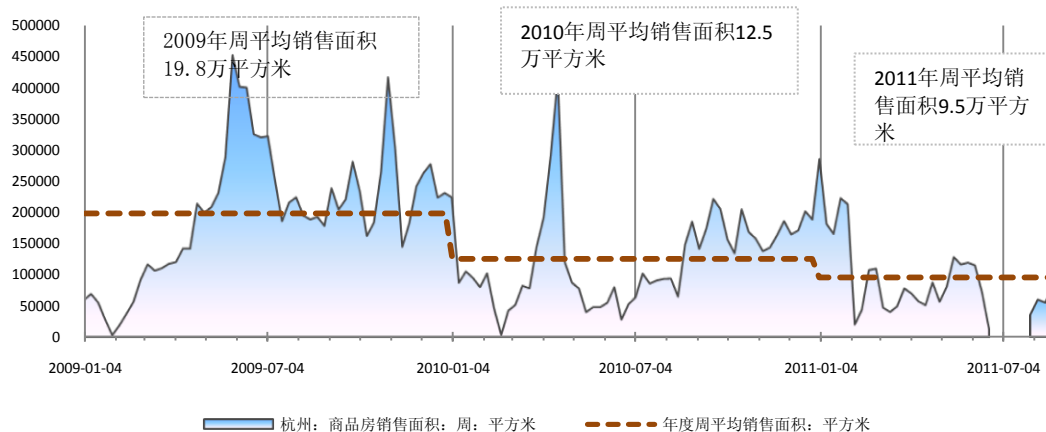
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 4 深圳：商品房本周销售 4.1 万平方米，环比下降 8%



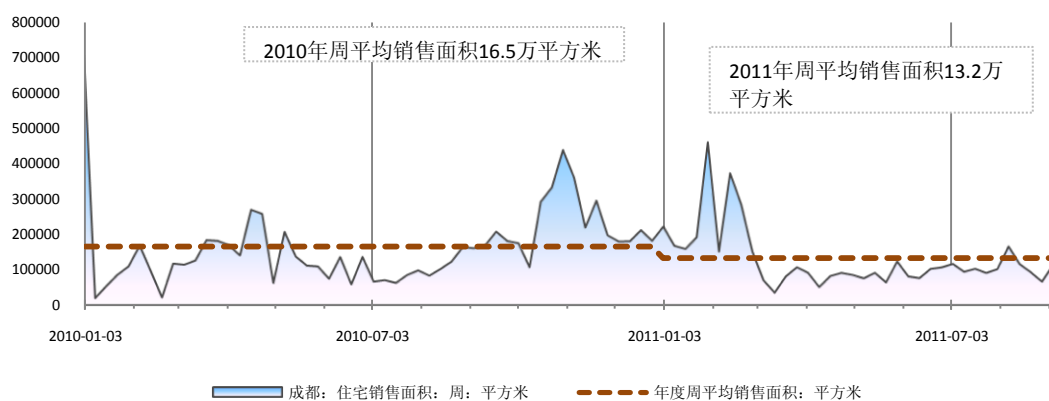
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 5 杭州：商品房本周销售 7.4 万平方米，环比减少 36%



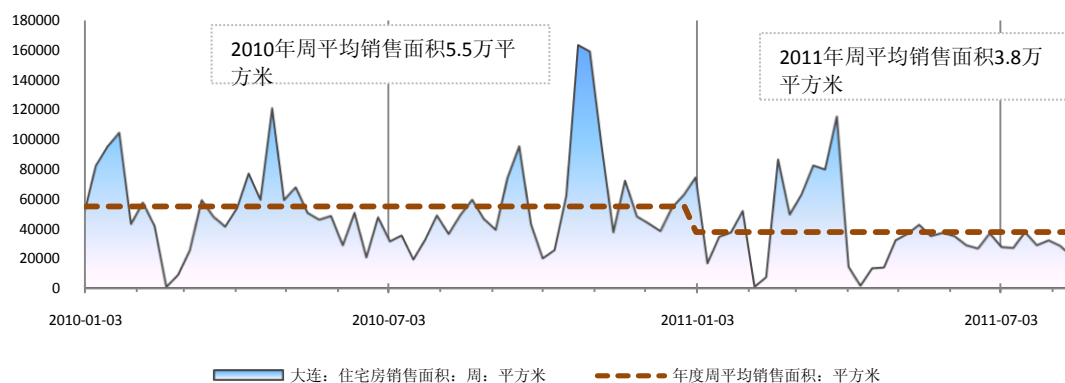
资料来源：Wind, 德邦证券

图 表 6 成都：商品住宅本周销售 9.4 万平方米，环比减少 8%



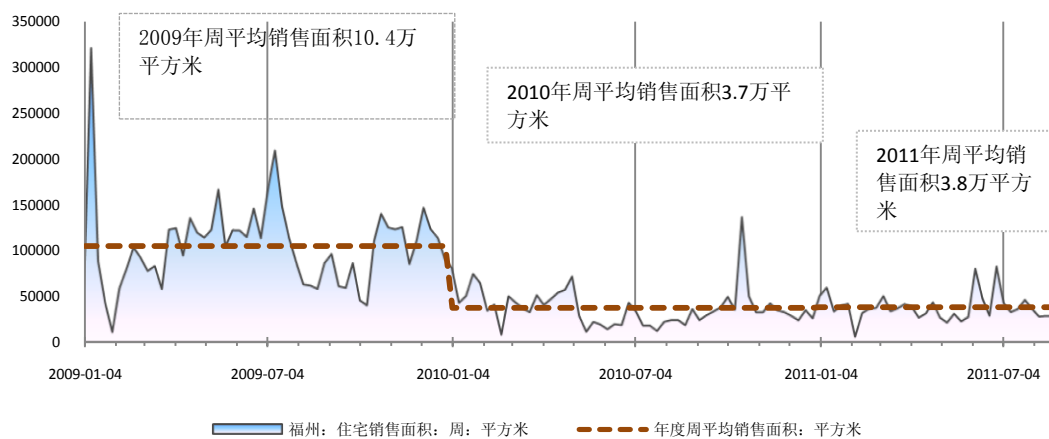
资料来源：Wind, 德邦证券

图 表 7 大连：本周暂无数据



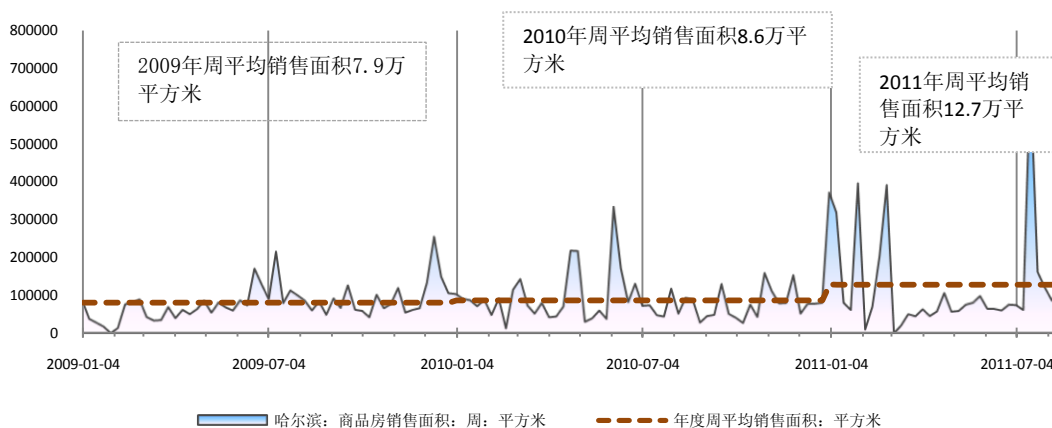
资料来源：Wind, 德邦证券

图 表 8 福州：商品住宅本周销售 1.7 万平方米，环比减少 27%



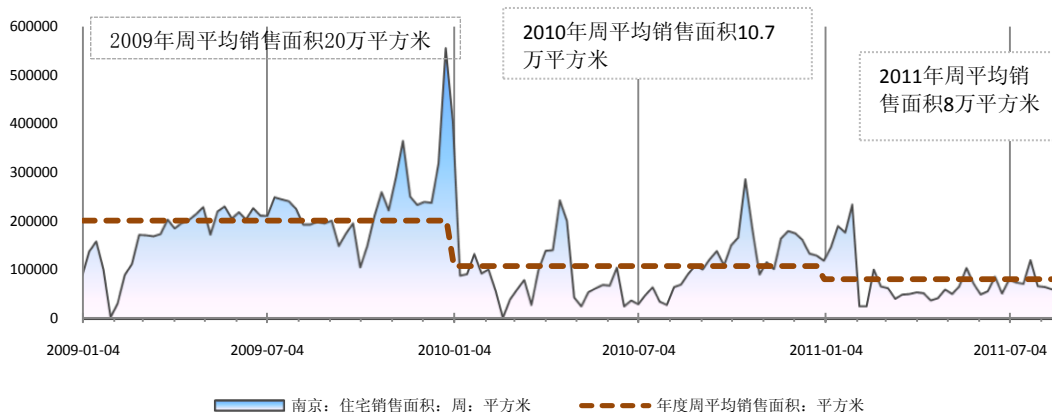
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 9 哈尔滨：本周暂无数据



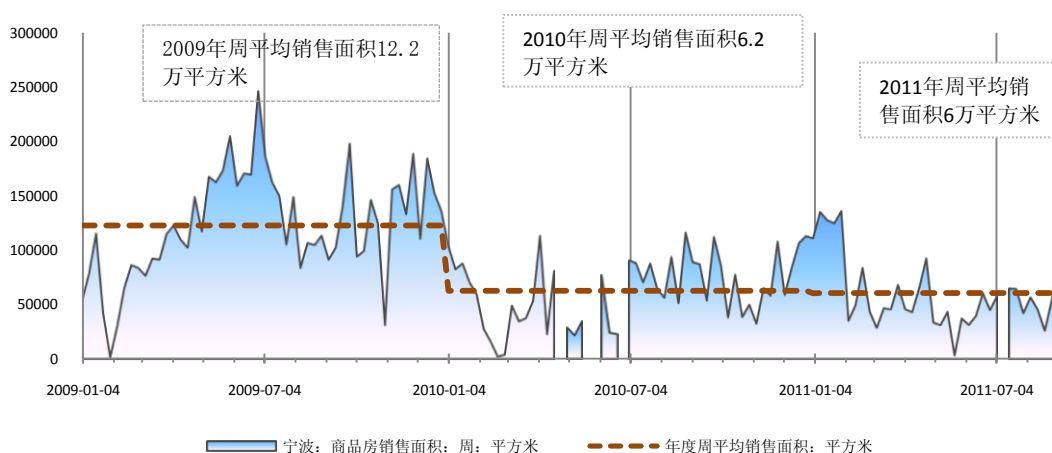
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 10 南京：商品住宅本周销售 6.5 万平方米，环比减少 19%



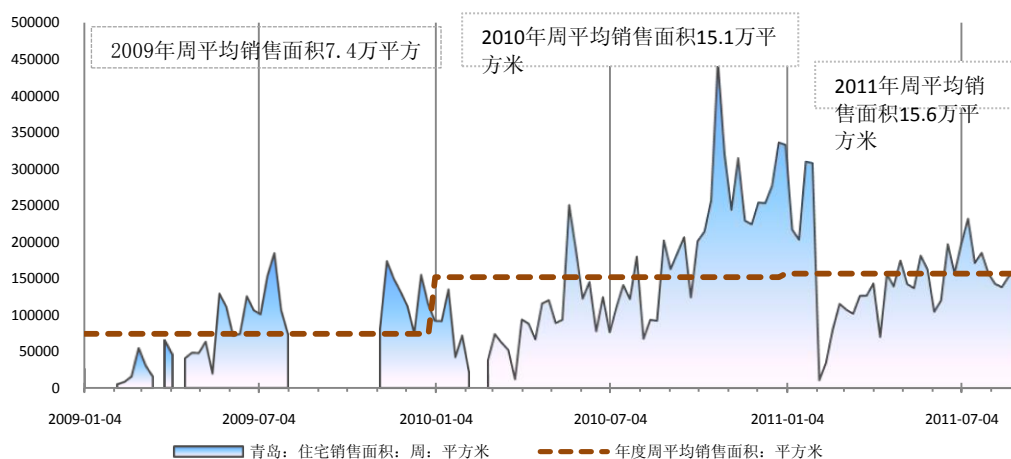
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 11 宁波：商品房本周销售 5 万平方米，环比上升 7%



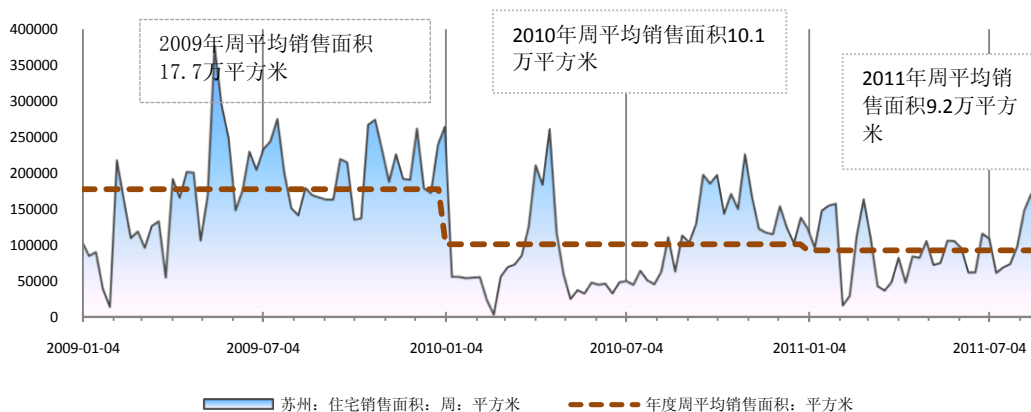
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 12 青岛：商品住宅本周销售 14.9 万平方米，环比减少 7%



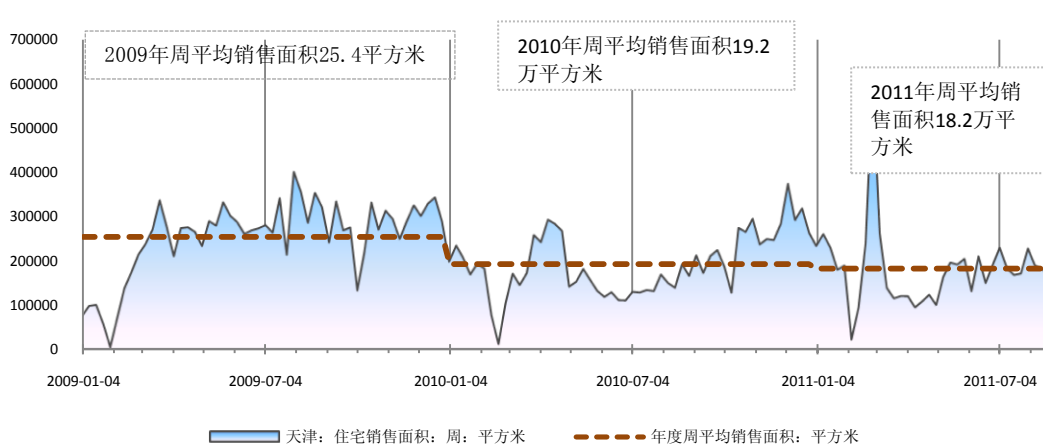
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 13 苏州：商品住宅本周销售 16.1 万平方米，环比增加 7%



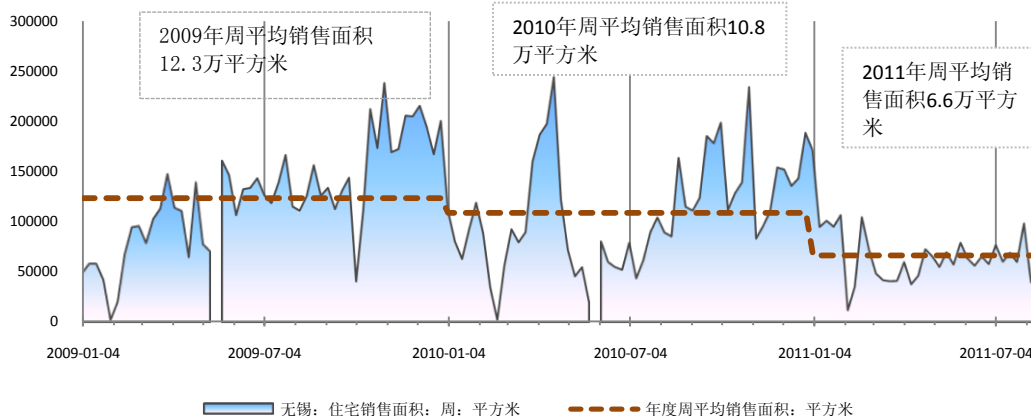
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 14 天津：商品住宅本周销售 28.6 万平方米，环比增加 89%，受上周基数较小影响



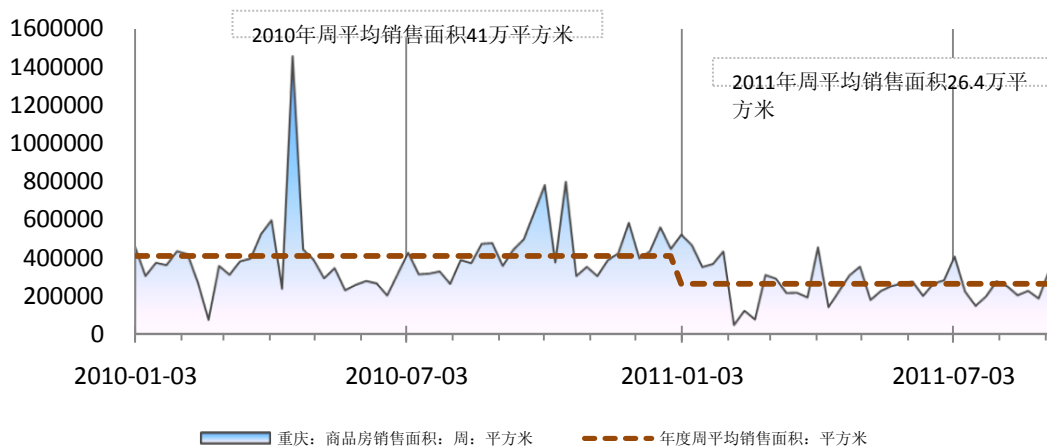
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 15 无锡：本周暂无数据



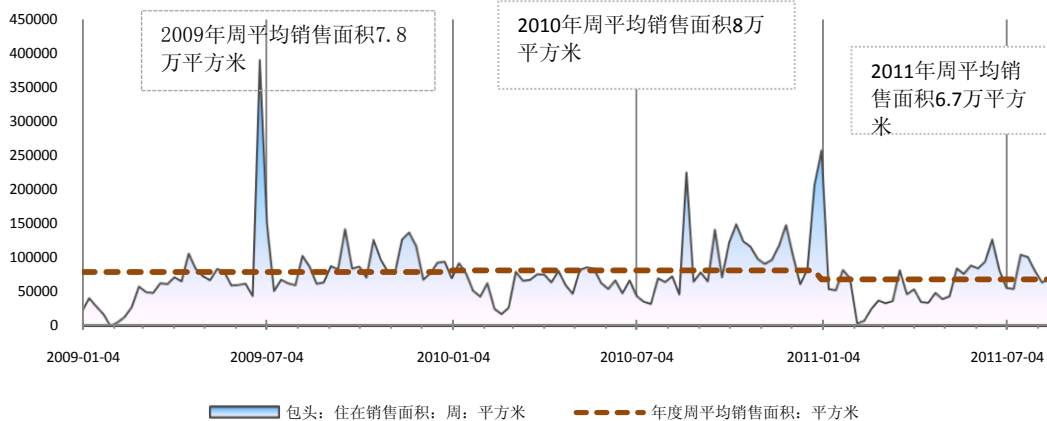
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 16 重庆：商品房本周销售 32 万平方米，环比增加 37%，恢复至政策水平



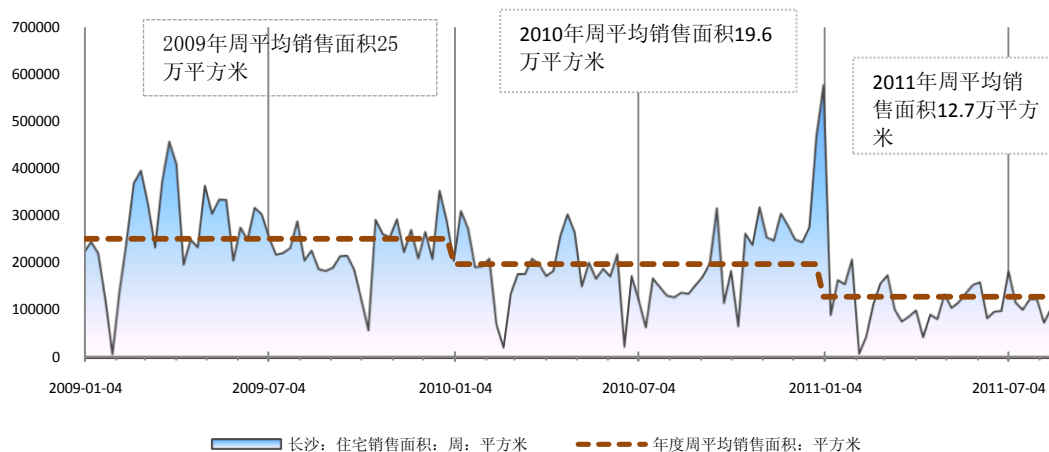
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 17 包头：本周暂无数据



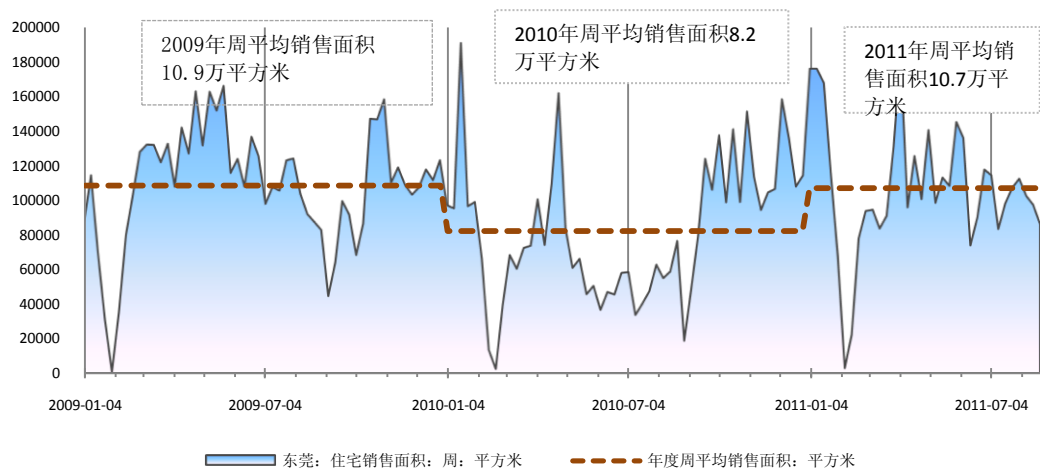
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 18 长沙：本周暂无数据



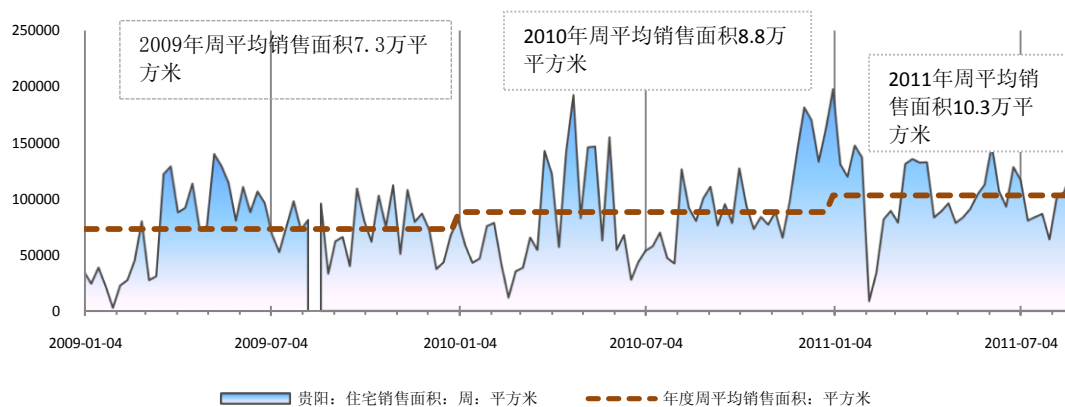
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 19 东莞：商品住宅本周销售 10.6 万平方米，环比增加 7%



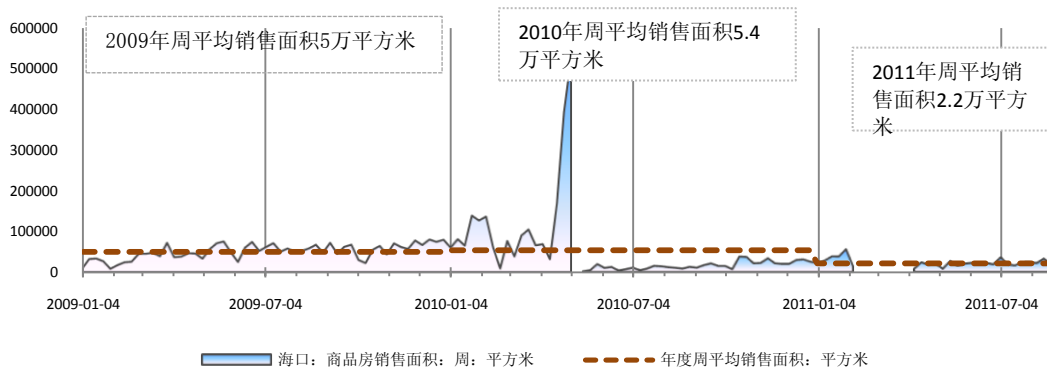
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 20 贵阳：商品住宅本周销售 7.8 万平方米，环比减少 38%



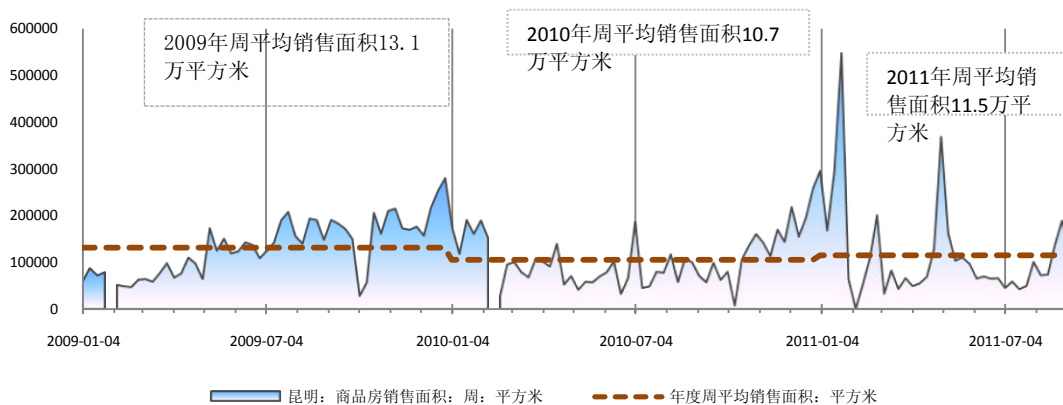
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 21 海口：商品房本周销售 1.8 万平方米，环比减少 35%



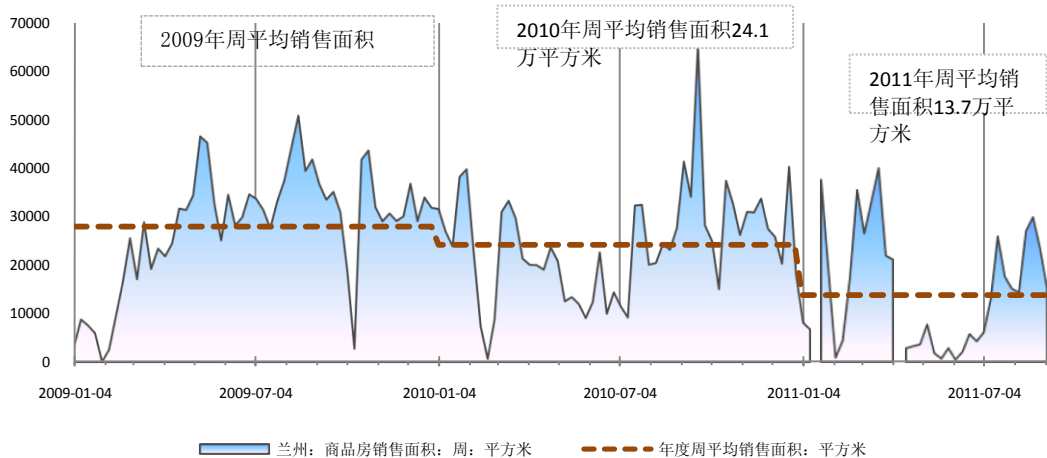
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 22 昆明：商品房本周销售 8.4 万平方米，环比减少 20%，连续三周出现较大降幅



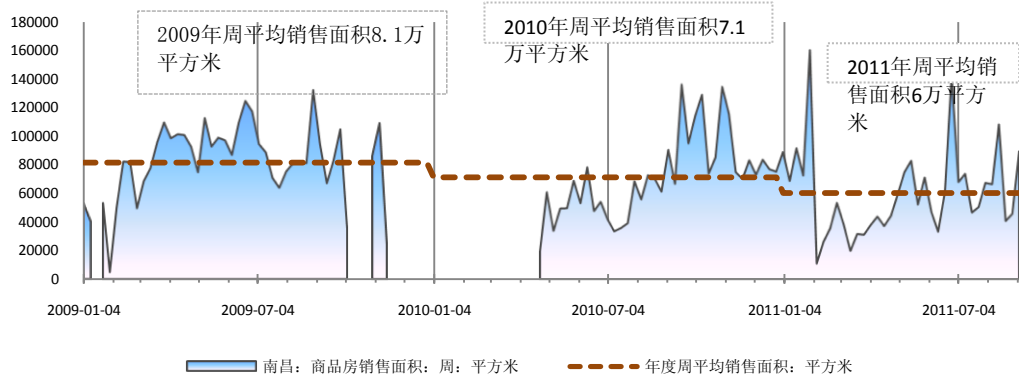
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 23 兰州：商品房本周销售 7.5 万平方米，环比增加 297%



资料来源：Wind, 德邦证券

图表 24 南昌：商品房本周销售 4.6 万平方米，环比增加 20%



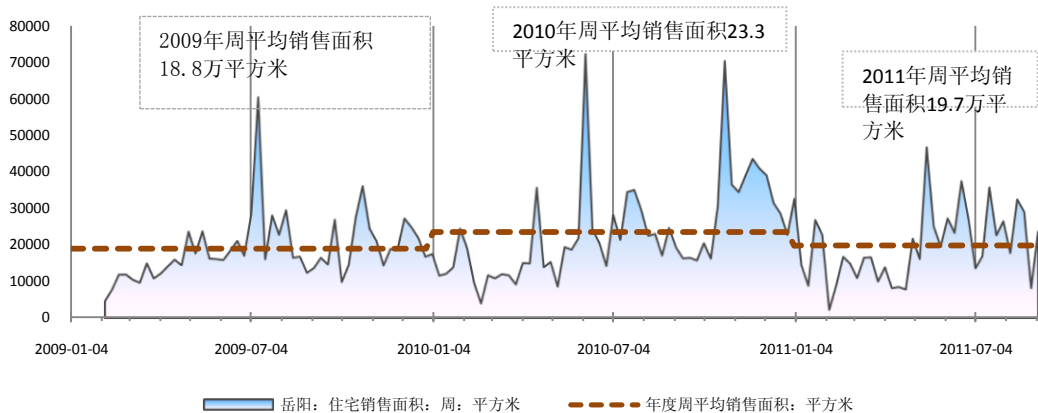
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 25 石家庄：商品住宅本周销售 5.1 万平方米，维持上周水平



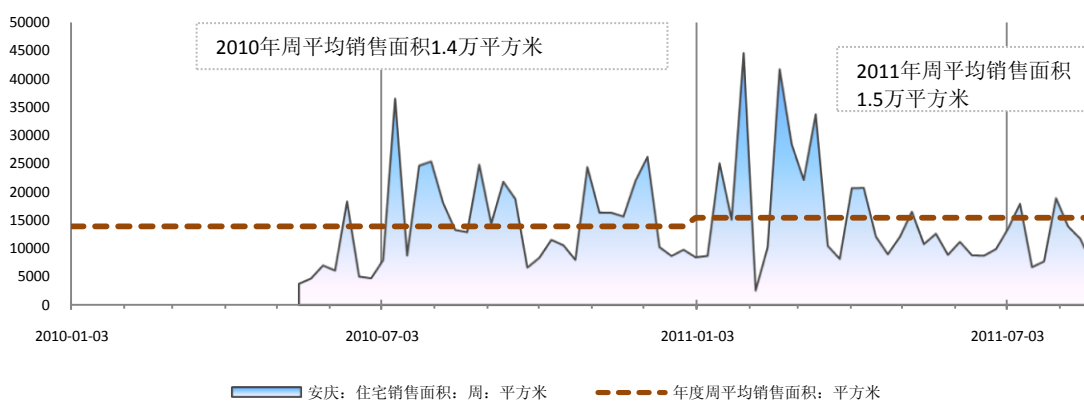
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 26 岳阳：本周暂无数据



资料来源：Wind, 德邦证券

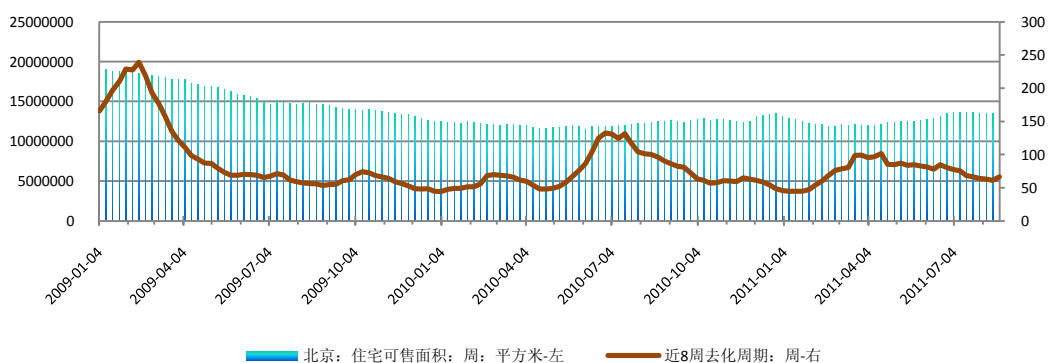
图表 27 安庆：商品住宅本周销售 0.8 万平方米，环比减少 44%



资料来源：Wind, 德邦证券

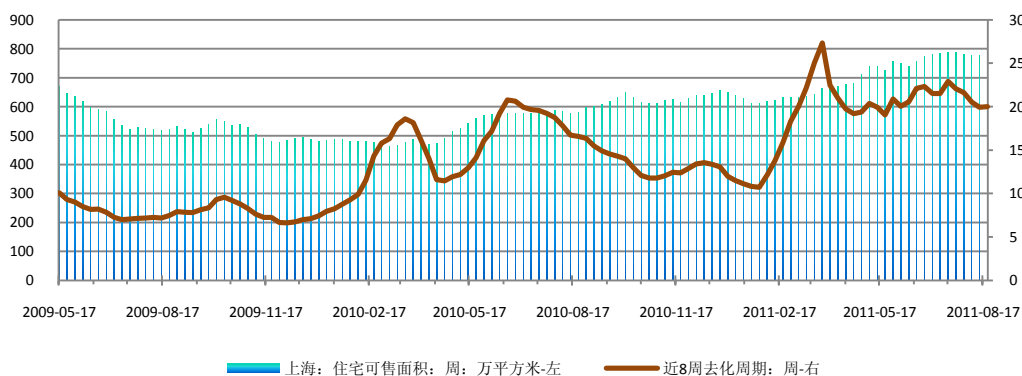
6.2. 库存情况图表

图表 28 北京：商品住宅（现房+期房）本周可售量为 1425 万平方米，去化时间为 78 周



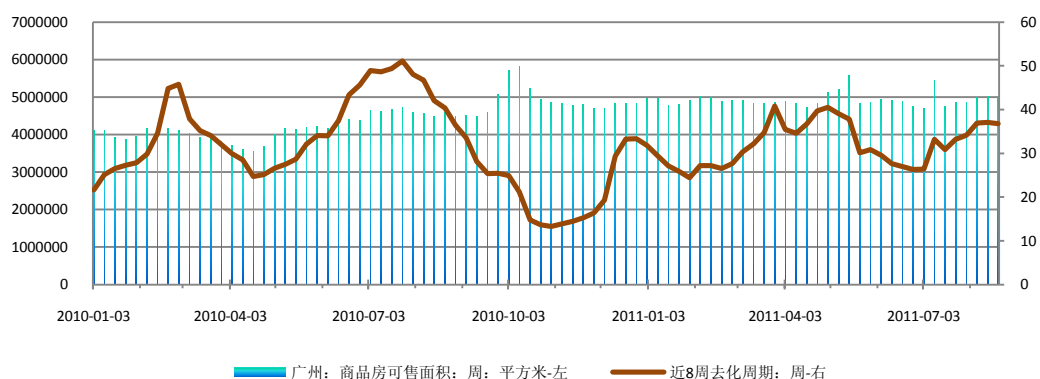
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 29 上海：商品住宅本周可售量为 818 万平方米，去化时间 22 周



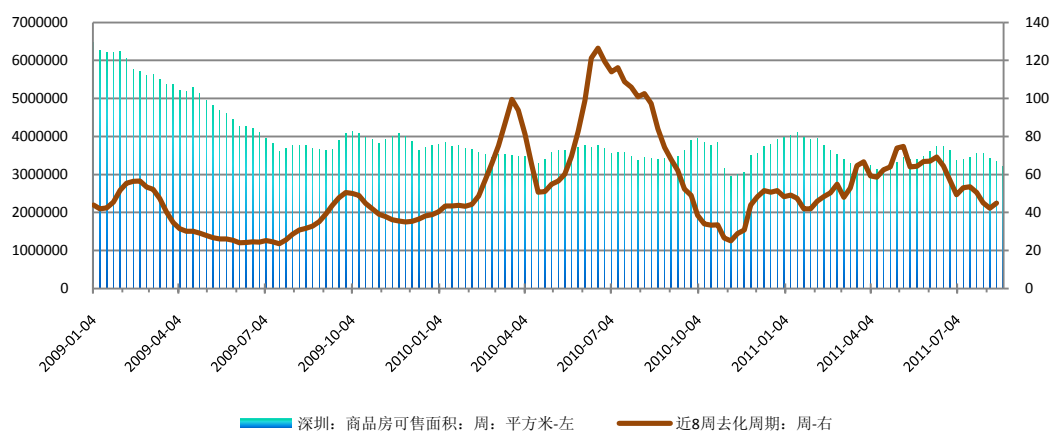
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 30 广州：商品房本周可售量为 573 万平方米，去化时间 38 周



资料来源：Wind, 德邦证券

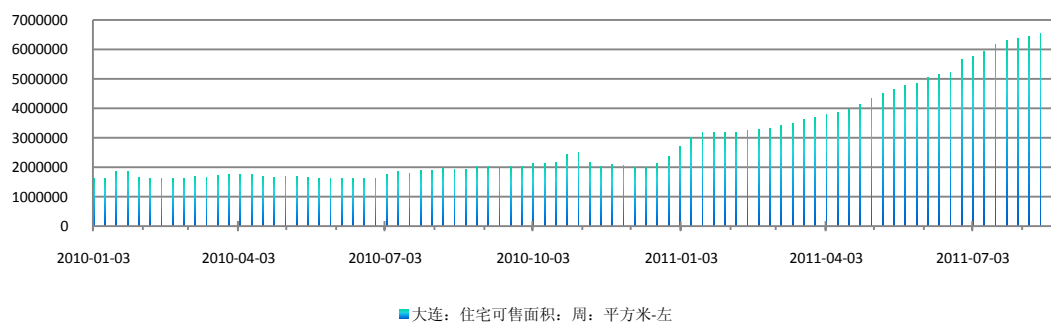
图表 31 深圳：商品房本周可售量为 344 万平方米，去化时间 59 周



资料来源：Wind, 德邦证券

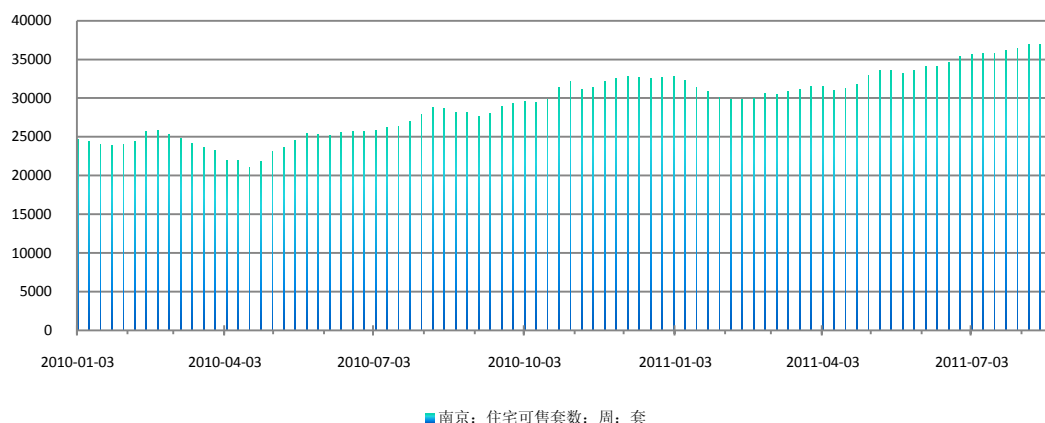
图表 32 大连：商品住宅本周可售量本周暂无数据

大连：住宅可售面积：周：平方米-左



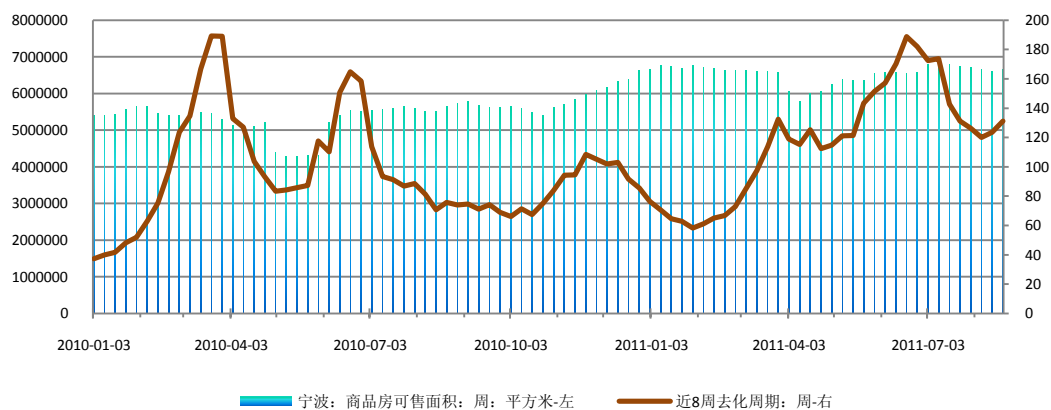
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 33 南京：商品住宅本周可售量为 4 万套



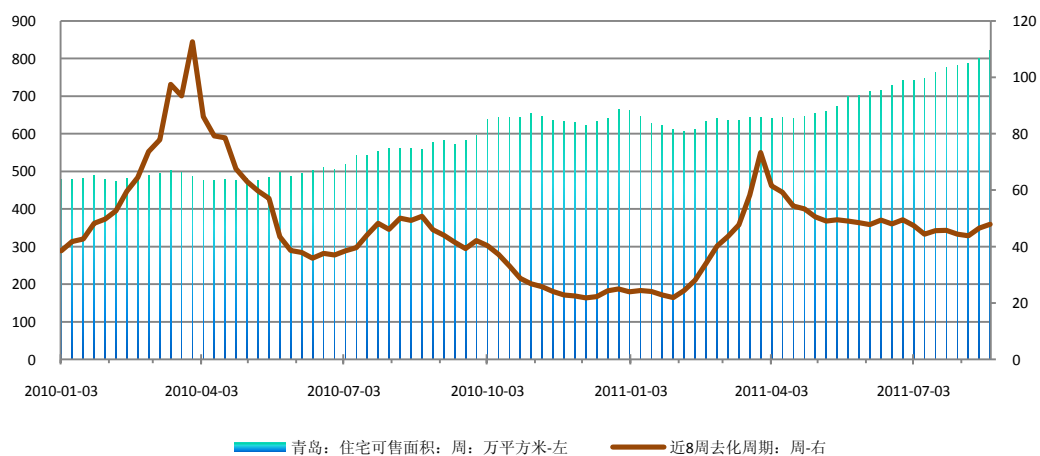
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 34 宁波：商品房本周可售量为 691 万平方米，去化时间 131 周



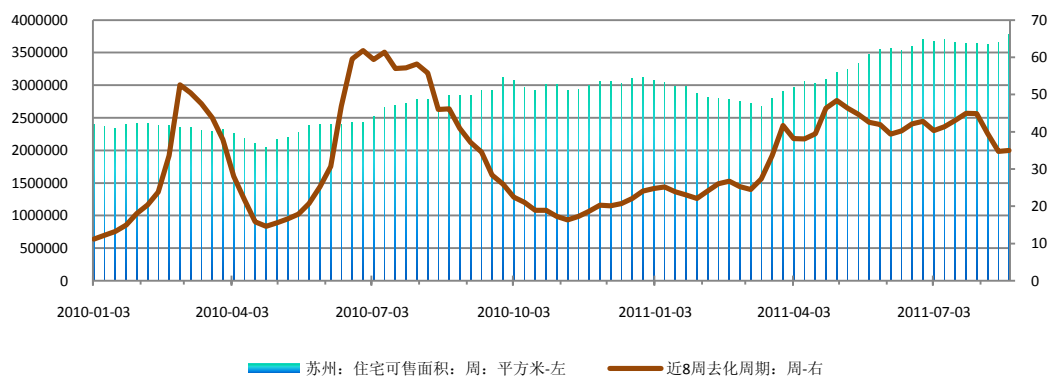
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 35 青岛：商品住宅本周可售量为 915 万平方米，去化时间 57 周



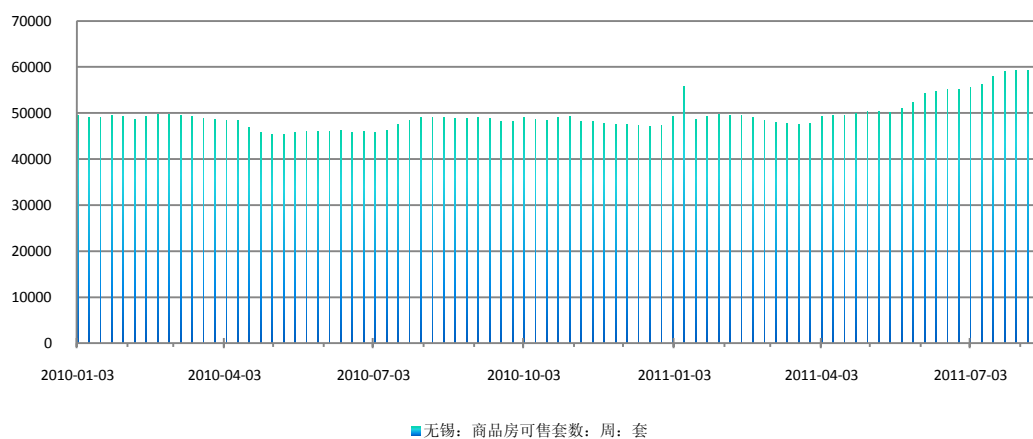
资料来源：Wind, 德邦证券

图表 36 苏州：商品住宅本周可售量为 388 万平方米，去化时间 24 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。