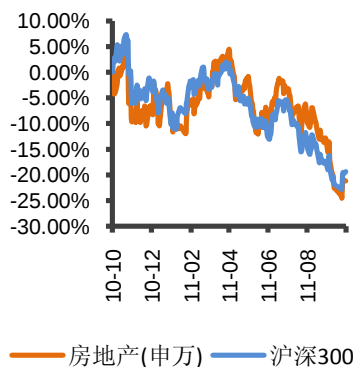


房地产行业  
定期追踪报告

## 第 41 周周报（1010-1016）

## 量价调整不可避免

房地产行业指数相对表现



- ❖ 本周，我们追踪的 27 个城市中绝大部分的成交量环比出现大幅上涨。一线城市本周平均成交 16.4 万平方米，环比增长 60%；二线城市本周平均成交 15.5 万平方米，环比增加 106%；三线城市本周平均成交 7.6 万平方米，环比增加 126%。本周成交明显好于国庆节期间，基本回到国庆节之前的水平。
- ❖ 然而，从成交同比来看，仅有东莞、贵阳、昆明、岳阳 4 个城市出现同比增长，其余城市成交同比下滑。其中，一线城市成交量同比平均下滑 45%，二三线城市成交涨跌不一，情况略好于一线城市。
- ❖ 截止到目前全年累计成交情况来看，由于今年上半年处于相对高点，全年累计成交同比下滑幅度较小。其中，一线城市累计销售情况全部为负增长，杭州表现最差，年初至今累计成交面积同比减少 15%。二三线城市累计成交同比增减不一，但总体来说，成交量增长趋势消失，行业基本面调整必定无疑。
- ❖ 9 月，由于市场对“金九”销售业绩的预期落空，地产股大幅回落，9 月 1 日至今，申万房地产指数下跌 12.8%，明显差于同期沪深 300 指数，市场情绪较为悲观。10 月份对于大部分开发商来说，也是锁定全年销售业绩的重要节点，推盘节奏将不可能放慢。我们预计 10 月份单月销售环比 9 月份将改善，但全年行业基本面下调不可避免。我们在前期报告中指出，房价下调将日益凸现，“以价换量”的真正兑现才是房地产行业趋势性机会出现之时。
- ❖ 我们认为，通胀缓慢下行尚需时日，流动性紧缩还将持续，目前房地产行业正面临价格下降、销量同比增幅下滑的调整。佛山市放松限购政策在推出一天内紧急叫停，可见中央政府调控目标和地方政府利益存在差异，限购作为一种行政手段，有所调整、改变是长期趋势，但目前尚未见退松动迹象。行业给予“中性”评级。我们推荐销售业绩持续增长的行业龙头，抵御风险，并获取行业集中度提升的益处。推荐万科 A，保利地产。

房地产行业研究小组

张帆

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>

## 正文目录

|                  |    |
|------------------|----|
| 1.本周成交情况.....    | 4  |
| 2.本周库存情况.....    | 5  |
| 3.图表汇总 .....     | 6  |
| 3.1. 成交情况图表..... | 6  |
| 3.2. 库存情况图表..... | 15 |

## 图表目录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 图 1 北京：商品住宅（期房+现房）销售面积.....    | 6  |
| 图 2 上海：商品住宅销售面积.....           | 6  |
| 图 3 广州：商品房销售面积.....            | 7  |
| 图 4 深圳：商品房销售面积.....            | 7  |
| 图 5 杭州：商品房销售面积.....            | 7  |
| 图 6 成都：商品住宅销售面积.....           | 8  |
| 图 7 福州：商品住宅销售面积.....           | 8  |
| 图 8 哈尔滨：商品房销售面积.....           | 8  |
| 图 9 南京：商品住宅销售面积.....           | 9  |
| 图 10 宁波：商品房销售面积.....           | 9  |
| 图 11 青岛：商品住宅销售面积.....          | 10 |
| 图 12 苏州：商品住宅销售面积.....          | 10 |
| 图 13 天津：商品住宅销售面积.....          | 10 |
| 图 14 无锡：商品住宅销售面积.....          | 11 |
| 图 15 重庆：商品房销售面积.....           | 11 |
| 图 16 包头：商品住宅销售面积.....          | 11 |
| 图 17 长沙：商品住宅销售面积.....          | 12 |
| 图 18 东莞：商品住宅销售面积.....          | 12 |
| 图 19 贵阳：商品住宅销售面积.....          | 12 |
| 图 20 海口：商品房销售面积.....           | 13 |
| 图 21 昆明：商品房销售面积.....           | 13 |
| 图 22 兰州：商品房销售面积.....           | 13 |
| 图 23 南昌：商品房销售面积.....           | 14 |
| 图 24 石家庄：商品住宅销售面积.....         | 14 |
| 图 25 岳阳：商品住宅销售面积.....          | 14 |
| 图 26 安庆：商品住宅销售面积.....          | 15 |
| 图 27 北京：商品住宅（现房+期房）本周可售面积..... | 15 |
| 图 28 上海：商品住宅可售面积.....          | 15 |
| 图 29 广州：商品房可售量.....            | 16 |
| 图 30 深圳：商品房可售面积.....           | 16 |
| 图 31 南京：商品住宅可售套数.....          | 16 |
| 图 32 宁波：商品房可售面积.....           | 17 |
| 图 33 青岛：商品住宅可售面积.....          | 17 |

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 图 34 苏州：商品住宅可售面积..... | 18 |
| 图 35 无锡：商品住宅可售套数..... | 18 |

## 表格目录

|                      |   |
|----------------------|---|
| 表格 1 27 个城市成交情况..... | 4 |
| 表格 2 部分城市本周库存情况..... | 5 |

## 1. 本周成交情况

本周，全国一线城市平均销售 16.4 万平方米，由于国庆假期期间成交较少，本周环比上升 60%。分城市看，深圳本周销售 10.4 万平方米，环比增长 121%，涨幅第一，广州本周销售 15.7 万平方米，环比增长 44%，涨幅位居第二。

二线城市本周平均成交 15.5 万平方米，环比增 106%。三线城市本周平均成交 7.6 万平方米，比上周环比增加 126%。本周，各城市成交水平基本恢复到国庆节前水平。

表格 1 27 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<br>(平方米) | 环比    | 同比    | 面积<br>(平方米) | 环比   | 同比   | 面积<br>(平方米) | 同比    |      |
| 一线城市 | 北京*  | 187915      | 24%   | -28%  | 152010      | -35% | -18% | 7256790     | 0%    | 商品住宅 |
|      | 上海   | 317208      | 91%   | -42%  | 165789      | -51% | -70% | 15122845    | -4%   | 商品住宅 |
|      | 广州   | 156906      | 44%   | -81%  | 109048      | -46% | -78% | 6530777     | -3%   | 商品住宅 |
|      | 深圳   | 53798       | 35%   | -25%  | 39996       | -43% | -68% | 2570136     | 1%    | 商品房  |
|      | 杭州   | 103528      | 121%  | -49%  | 46796       | -64% | -65% | 4128241     | -15%  | 商品房  |
|      | 一线平均 | 163871      | 60%   | --    | 102728      | --   | --   | --          | --    | --   |
| 二线城市 | 成都   | 129241      | 84%   | -56%  | 70071       | -41% | -35% | 5256318     | -12%  | 商品住宅 |
|      | 福州   | N.A..       | N.A.. | N.A.. | 18005       | -41% | -49% | N.A..       | N.A.. | 商品住宅 |
|      | 哈尔滨  | 35930       | -4%   | -52%  | 37307       | -17% | 39%  | 4835443     | 36%   | 商品房  |
|      | 南京   | 138344      | 161%  | -52%  | 53021       | -17% | -68% | 3292406     | -20%  | 商品住宅 |
|      | 宁波   | 49599       | 111%  | -35%  | 23545       | -64% | -38% | 2640110     | 15%   | 商品房  |
|      | 青岛   | N.A..       | N.A.. | N.A.. | 110259      | -46% | -48% | N.A..       | N.A.. | 商品住宅 |
|      | 苏州   | 140542      | 39%   | -17%  | 101355      | -37% | -29% | 4468694     | 16%   | 商品住宅 |
|      | 天津   | 197406      | 11%   | -28%  | 177093      | 1%   | 39%  | 7816937     | 9%    | 商品住宅 |
|      | 无锡   | N.A..       | N.A.. | N.A.. | 27925       | -62% | -75% | N.A..       | N.A.. | 商品住宅 |
|      | 重庆   | 396311      | 190%  | -50%  | 136494      | 329% | -64% | 10351475    | -40%  | 商品房  |
|      | 二线平均 | 155339      | 106%  | --    | 75507       | --   | --   | --          | --    | --   |
| 三线城市 | 包头   | 89352       | 127%  | -28%  | 39415       | -22% | -74% | 2752775     | -10%  | 商品住宅 |
|      | 长沙   | N.A..       | N.A.. | N.A.. | 50327       | -56% | -25% | N.A..       | N.A.. | 商品住宅 |

|      |        |       |       |        |      |       |         |       |      |
|------|--------|-------|-------|--------|------|-------|---------|-------|------|
| 大理   | N.A..  | N.A.. | N.A.. | 5273   | -57% | N.A.. | N.A..   | --    | 商品房  |
| 东莞   | 181636 | 77%   | 29%   | 102419 | -49% | 4%    | 4632009 | 50%   | 商品住宅 |
| 贵阳   | 100290 | 53%   | 37%   | 65671  | -37% | -29%  | 4354062 | 28%   | 商品住宅 |
| 海口   | 22787  | 23%   | -38%  | 18508  | 59%  | 175%  | 752219  | -70%  | 商品房  |
| 昆明   | 117619 | 195%  | 11%   | 39886  | -78% | 429%  | 4909937 | 32%   | 商品房  |
| 兰州   | 35497  | 302%  | -5%   | 8839   | -64% | -41%  | 702201  | -14%  | 商品房  |
| 南昌   | 61059  | 212%  | -17%  | 19584  | -75% | -85%  | 2484037 | 47%   | 商品房  |
| 石家庄  | N.A..  | N.A.. | 0%    | 11578  | -52% | -79%  | N.A..   | N.A.. | 商品住宅 |
| 岳阳   | 62212  | 116%  | 104%  | 28866  | 49%  | 79%   | 8911    | 7%    | 商品住宅 |
| 安庆   | 9789   | -7%   | -7%   | 10507  | 35%  | -8%   | 601760  | 91%   | 商品住宅 |
| 三线平均 | 75582  | 126%  | --    | 33406  | --   | --    | --      | --    | --   |

\*注：北京销售面积=期房销售+现房销售

资料来源：Wind, 德邦证券

## 2. 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，仅有深圳可售量同比下滑，其他城市有上涨趋势，去化时间变长。

表格 2 部分城市本周库存情况

|     | 可售量      | 同比  | 去化时间 | 备注      |
|-----|----------|-----|------|---------|
| 北京* | 14557762 | 15% | 78   | 商品住宅、面积 |
| 上海  | 8751814  | 42% | 28   | 商品住宅、面积 |
| 广州  | 6324160  | 21% | 42   | 商品住宅、面积 |
| 深圳  | 3419561  | -9% | 66   | 商品房、面积  |
| 南京  | 43223    | 45% | --   | 商品住宅、套数 |
| 宁波  | 7456115  | 36% | 133  | 商品房、面积  |
| 青岛  | 0        | 0%  | 0    | 商品住宅、面积 |
| 苏州  | 4335526  | 49% | 27   | 商品住宅、面积 |
| 无锡  | 0        | 0%  | --   | 商品住宅、套数 |

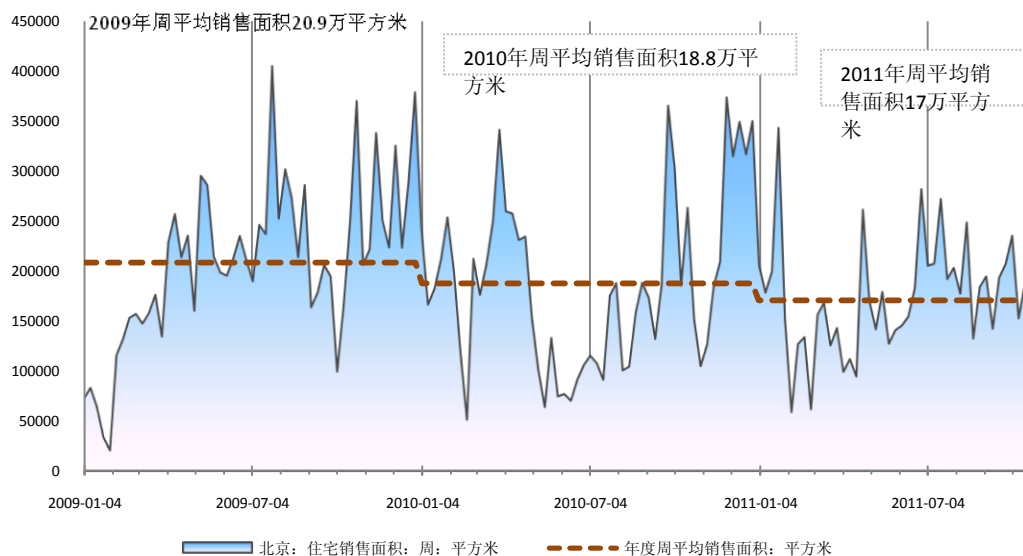
\*注：北京为期房+现房可售量

资料来源：Wind, 德邦证券

### 3.图表汇总

#### 3.1. 成交情况图表

图 1 北京：商品住宅（期房+现房）销售面积



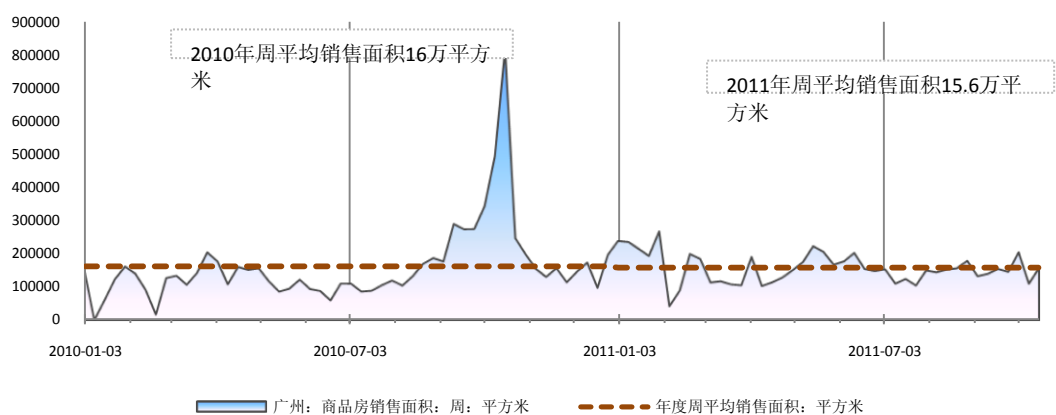
资料来源：Wind, 德邦证券

图 2 上海：商品住宅销售面积



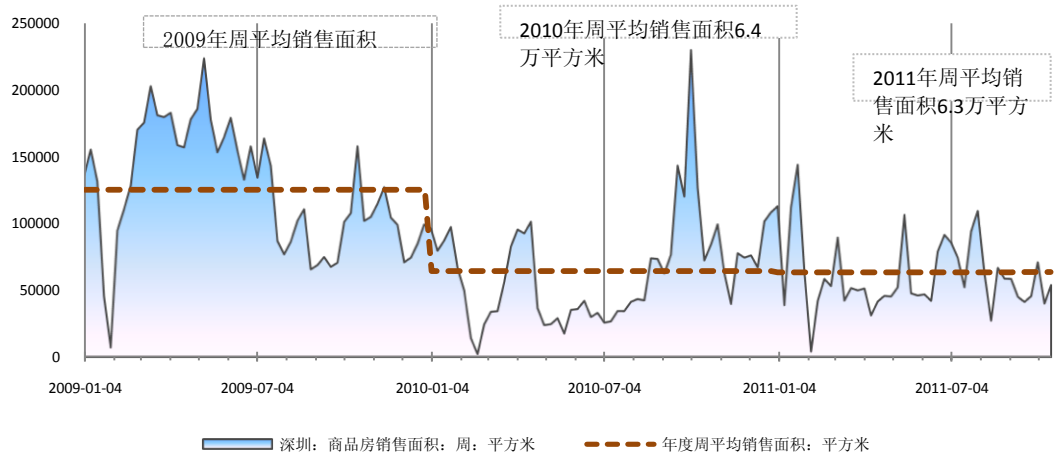
资料来源：Wind, 德邦证券

图 3 广州：商品房销售面积



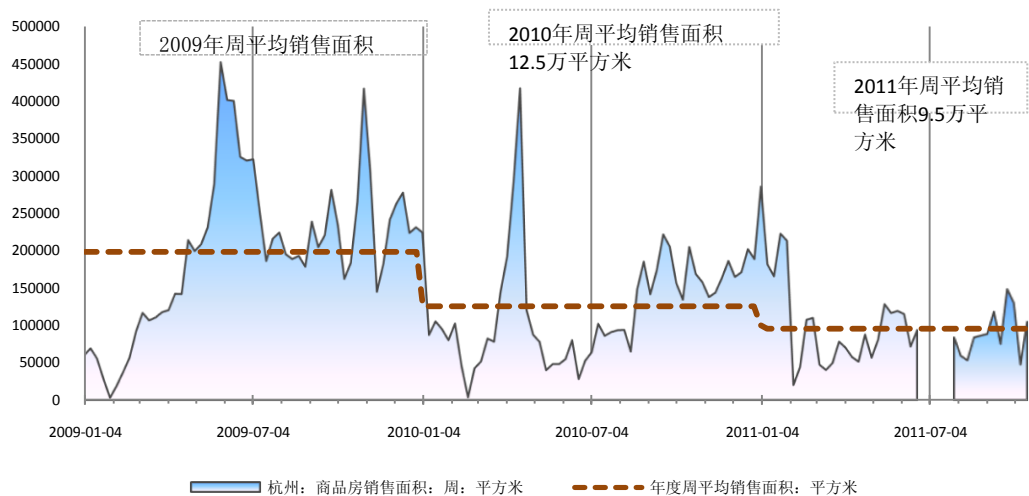
资料来源：Wind, 德邦证券

图 4 深圳：商品房销售面积



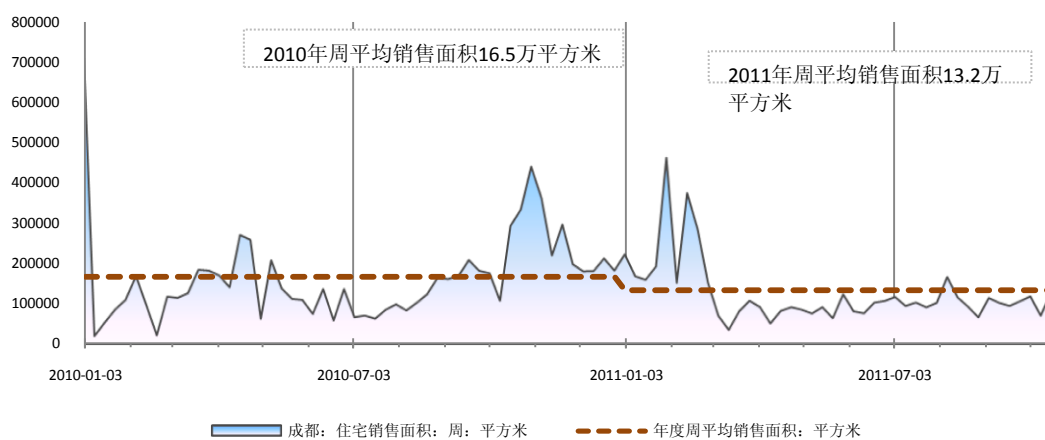
资料来源：Wind, 德邦证券

图 5 杭州：商品房销售面积



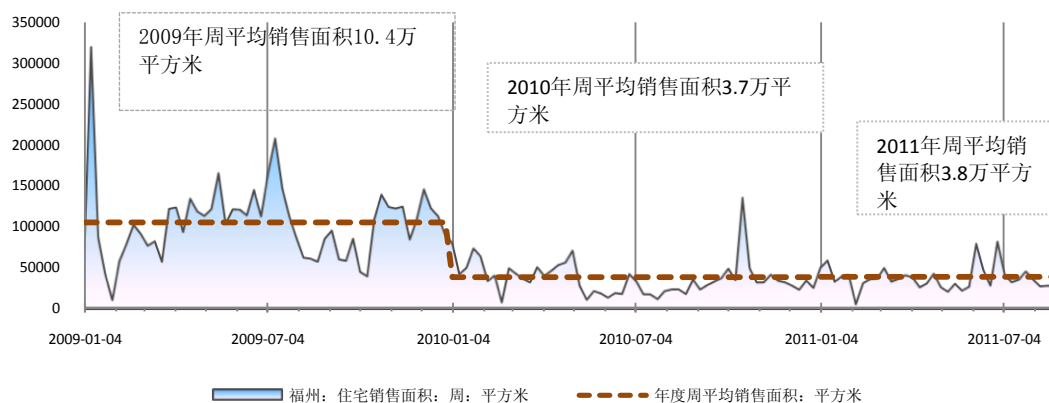
资料来源：Wind, 德邦证券

图 6 成都：商品住宅销售面积



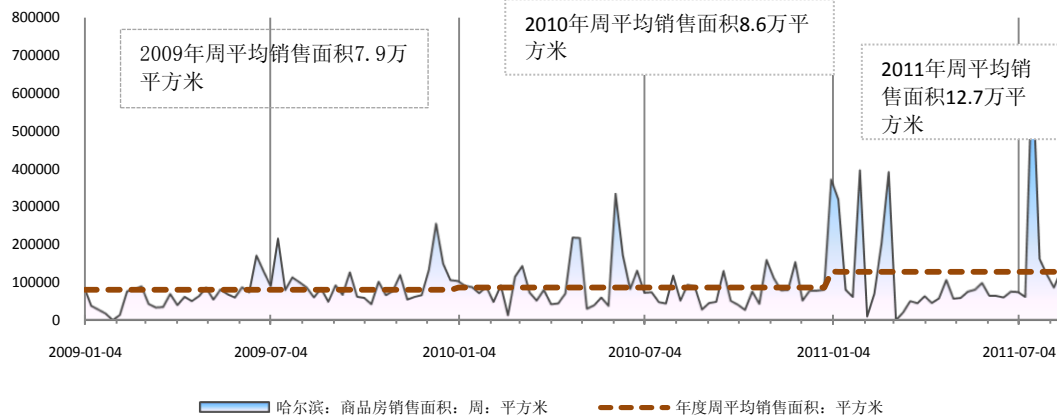
资料来源：Wind, 德邦证券

图 7 福州：商品住宅销售面积



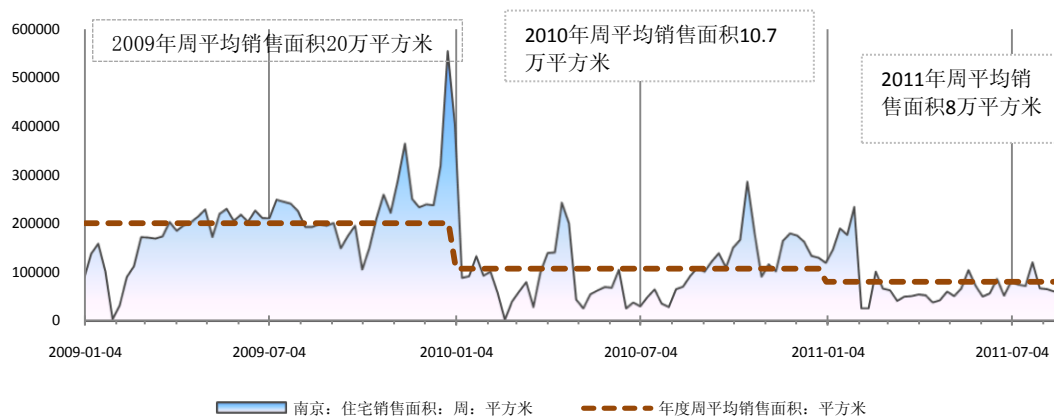
资料来源：Wind, 德邦证券

图 8 哈尔滨：商品房销售面积



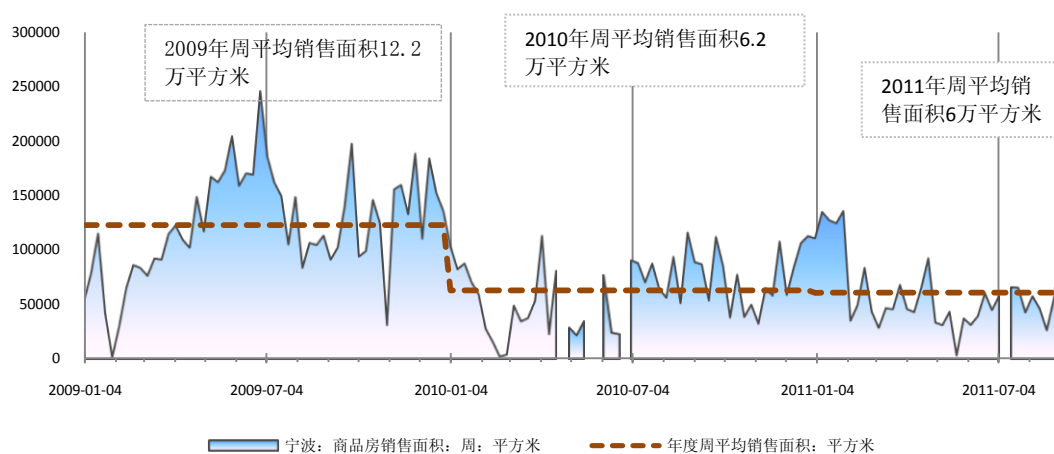
资料来源：Wind, 德邦证券

图 9 南京：商品住宅销售面积



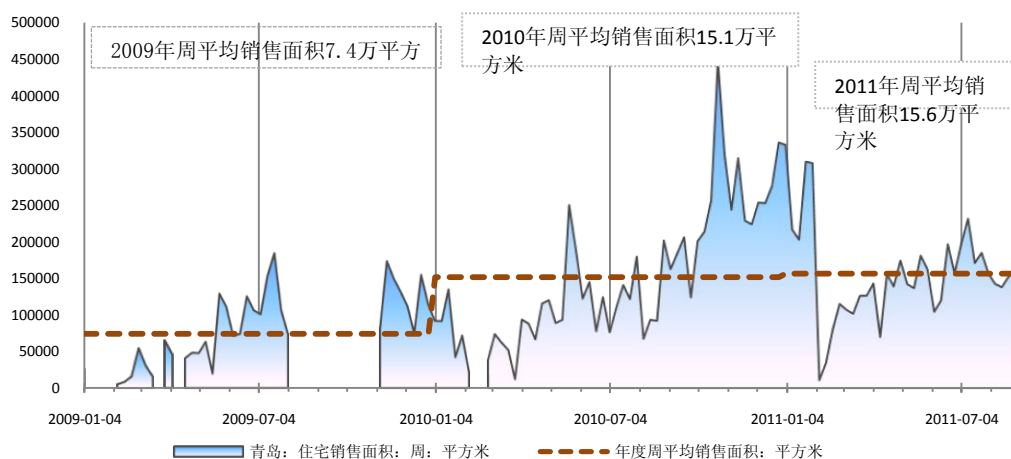
资料来源：Wind, 德邦证券

图 10 宁波：商品房销售面积



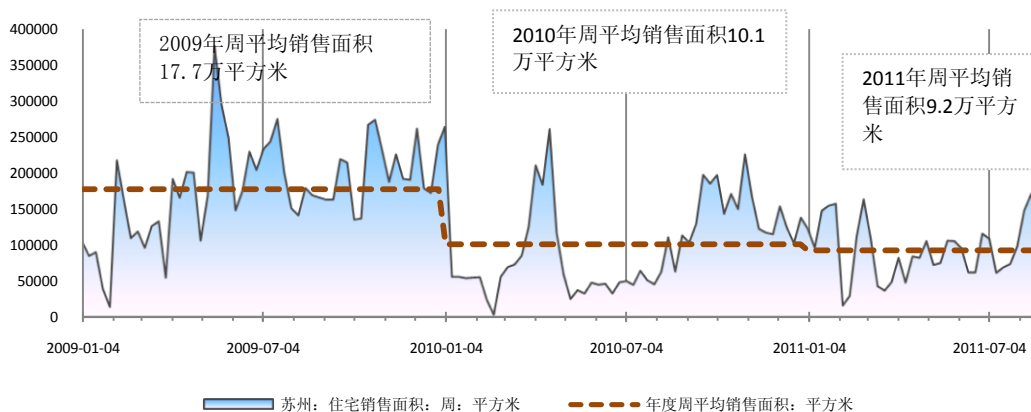
资料来源：Wind, 德邦证券

图 11 青岛：商品住宅销售面积



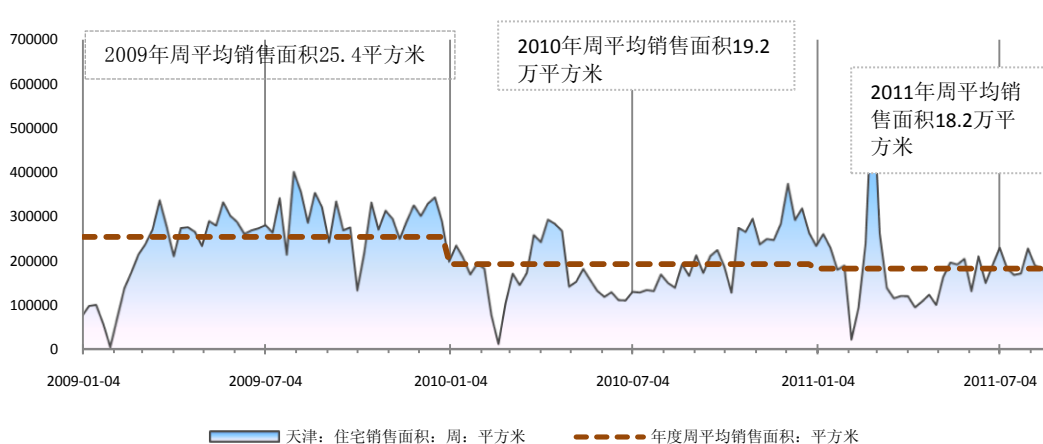
资料来源：Wind, 德邦证券

图 12 苏州：商品住宅销售面积



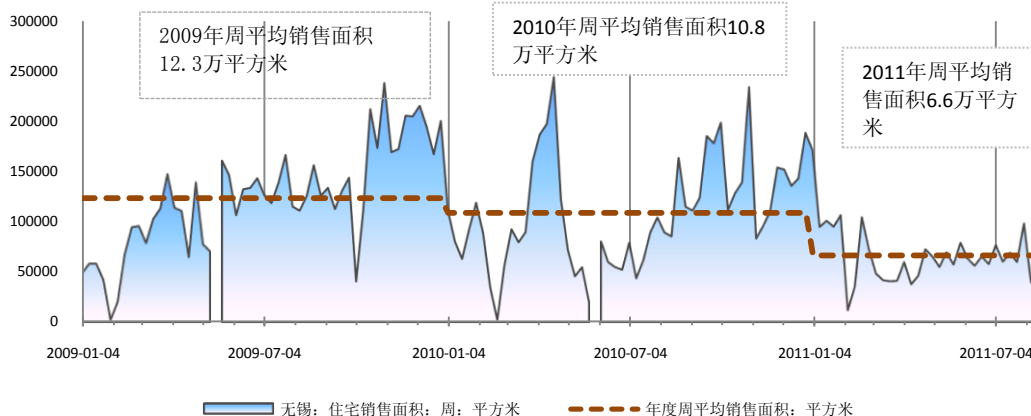
资料来源：Wind, 德邦证券

图 13 天津：商品住宅销售面积



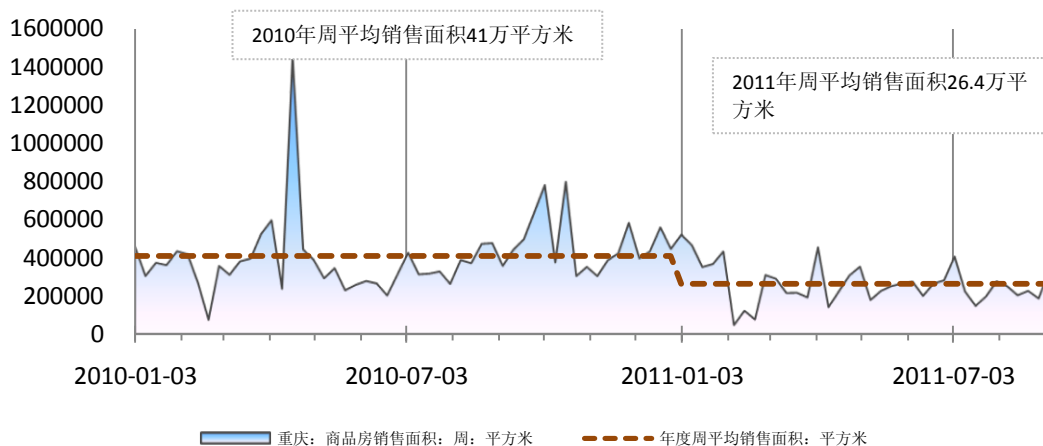
资料来源：Wind, 德邦证券

图 14 无锡：商品住宅销售面积



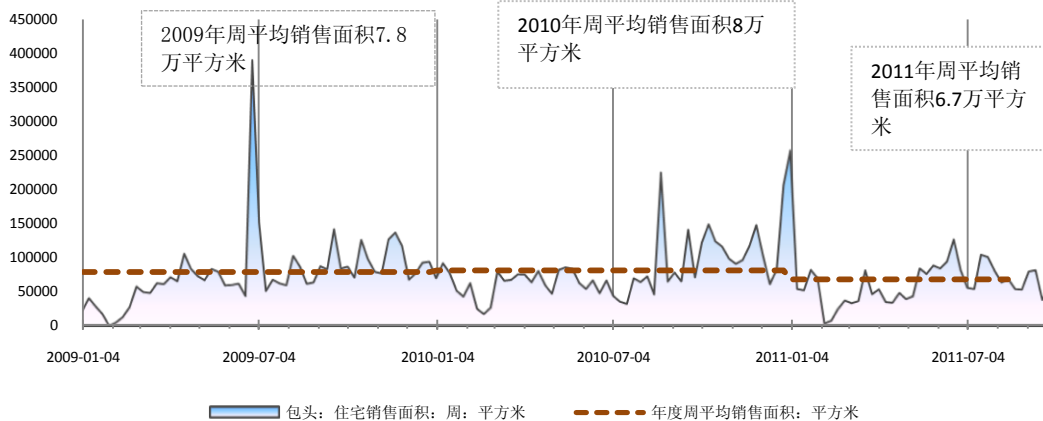
资料来源：Wind, 德邦证券

图 15 重庆：商品房销售面积



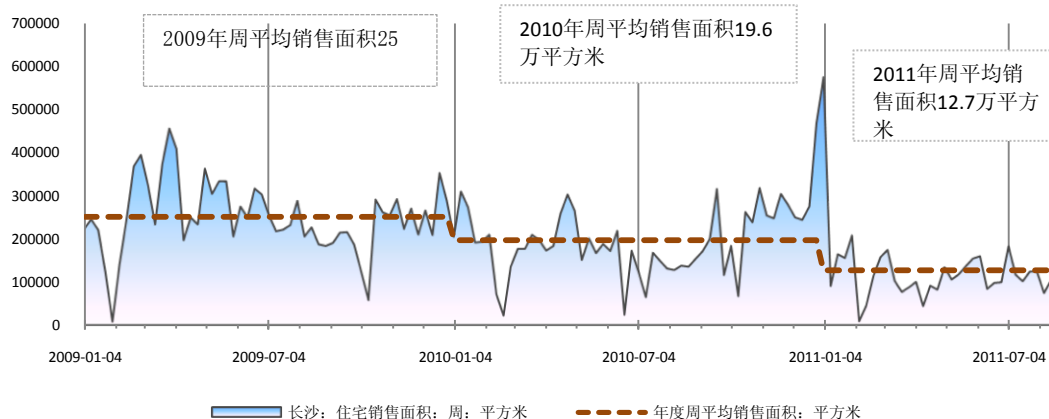
资料来源：Wind, 德邦证券

图 16 包头：商品住宅销售面积



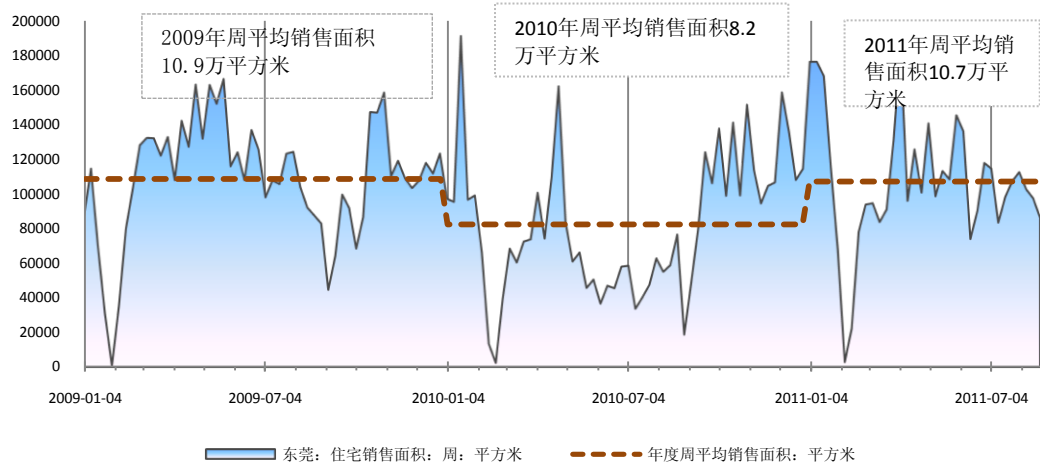
资料来源：Wind, 德邦证券

图 17 长沙：商品住宅销售面积



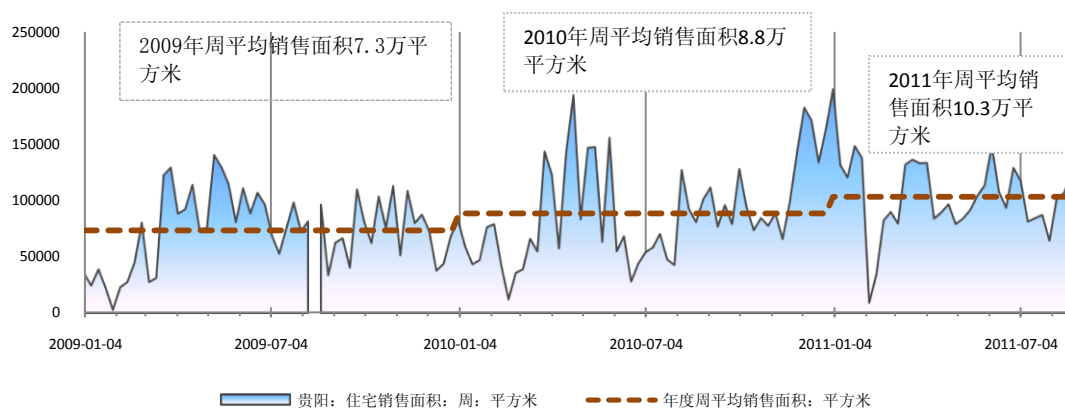
资料来源：Wind, 德邦证券

图 18 东莞：商品住宅销售面积



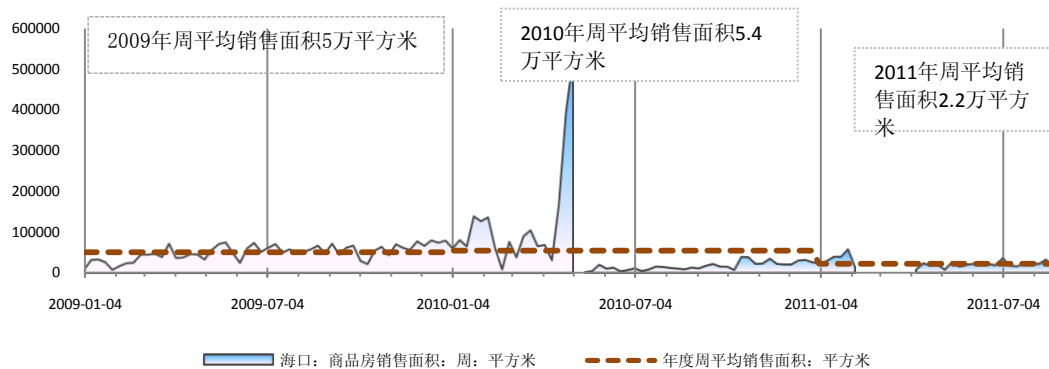
资料来源：Wind, 德邦证券

图 19 贵阳：商品住宅销售面积



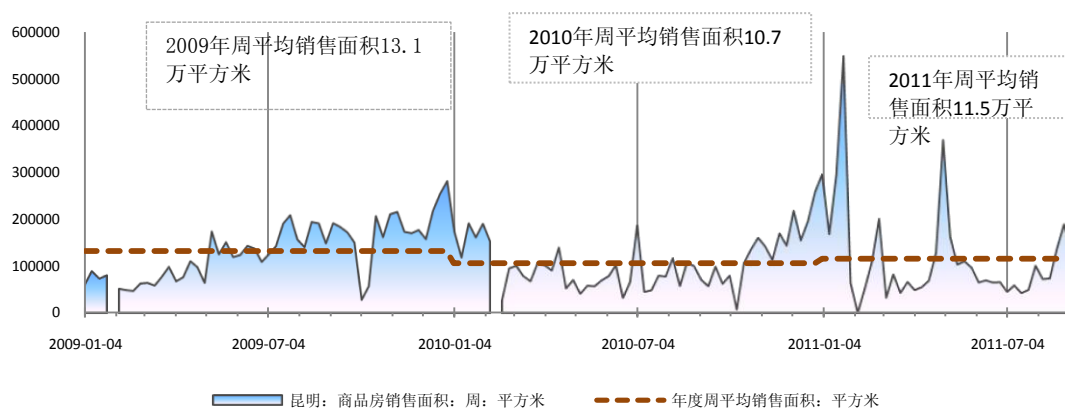
资料来源：Wind, 德邦证券

图 20 海口：商品房销售面积



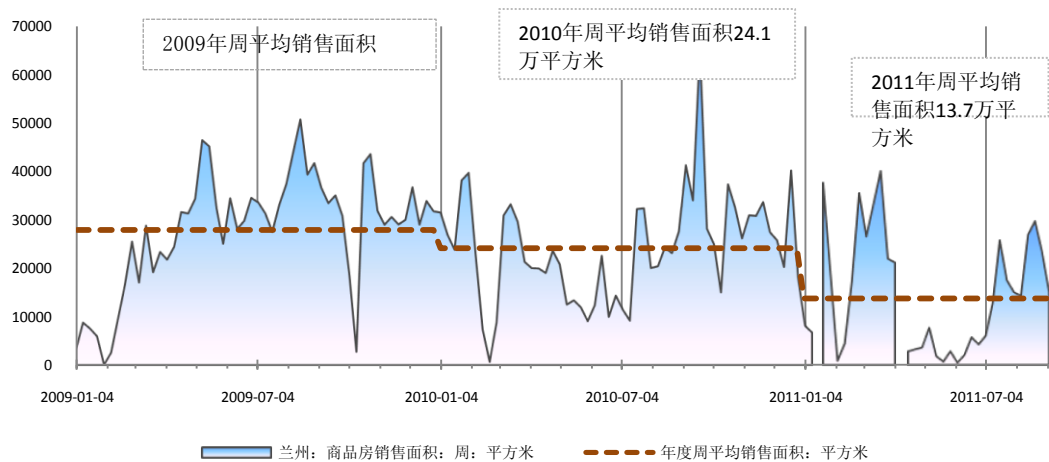
资料来源：Wind, 德邦证券

图 21 昆明：商品房销售面积



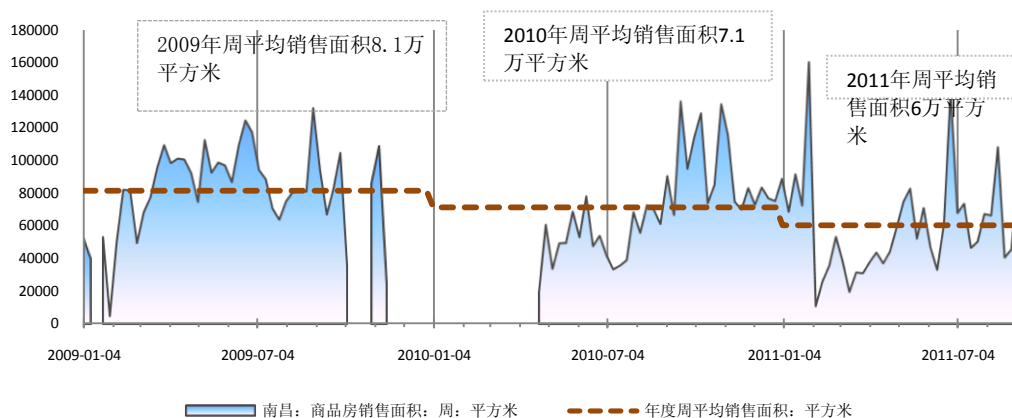
资料来源：Wind, 德邦证券

图 22 兰州：商品房销售面积



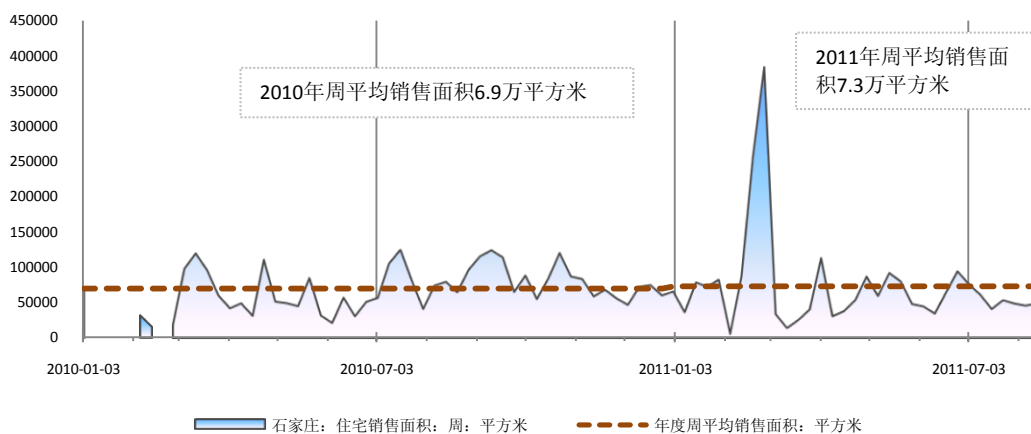
资料来源：Wind, 德邦证券

图 23 南昌：商品房销售面积



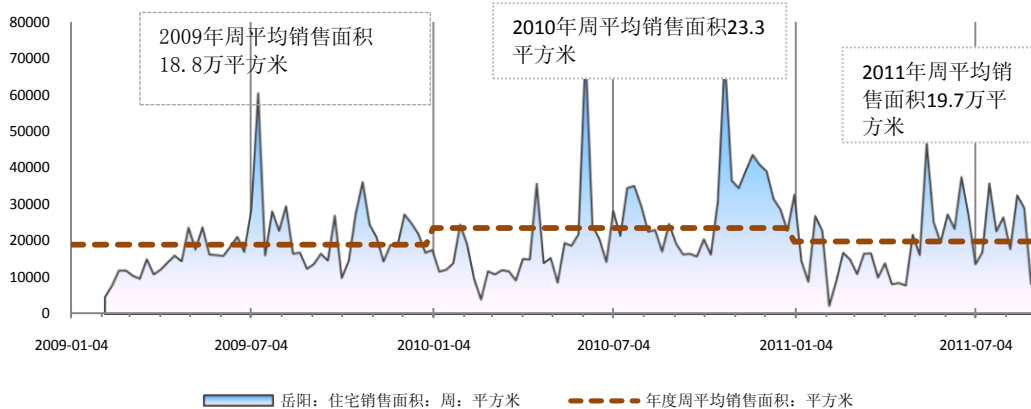
资料来源：Wind, 德邦证券

图 24 石家庄：商品住宅销售面积



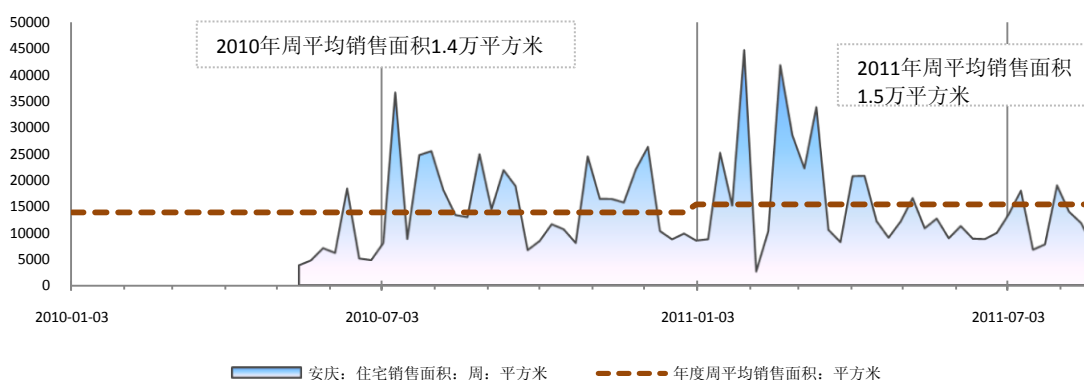
资料来源：Wind, 德邦证券

图 25 岳阳：商品住宅销售面积



资料来源：Wind, 德邦证券

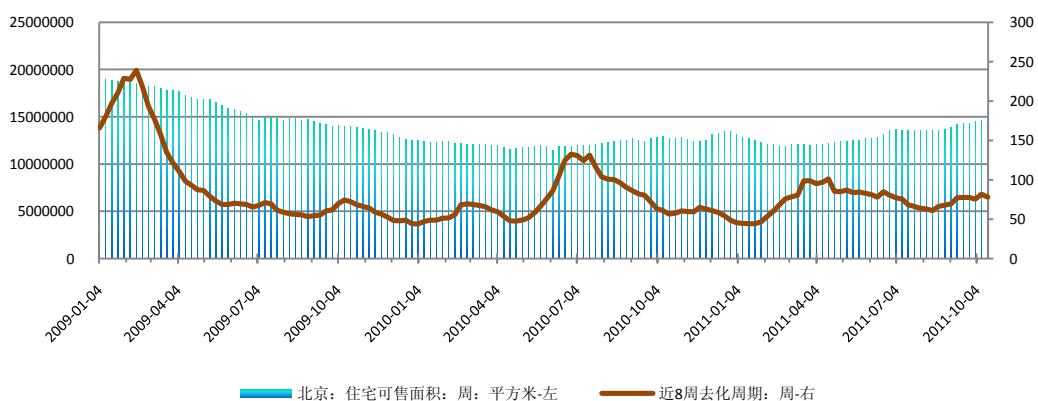
图 26 安庆：商品住宅销售面积



资料来源：Wind, 德邦证券

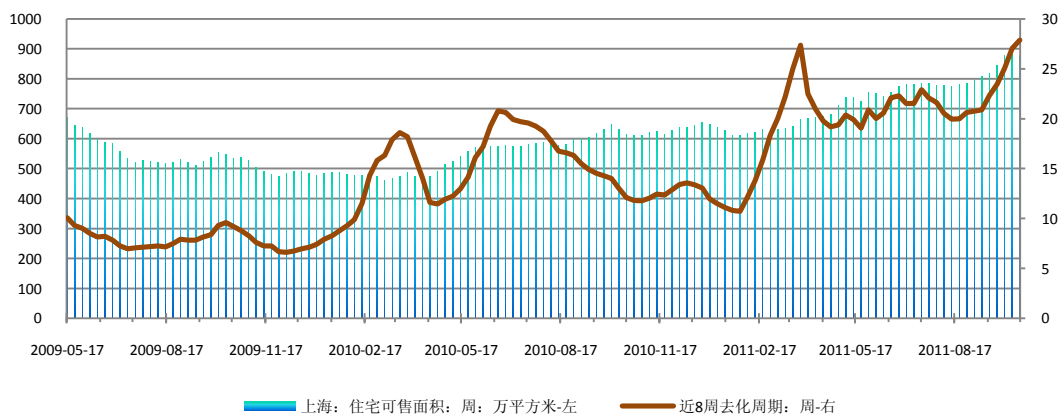
### 3.2. 库存情况图表

图 27 北京：商品住宅（现房+期房）本周可售面积



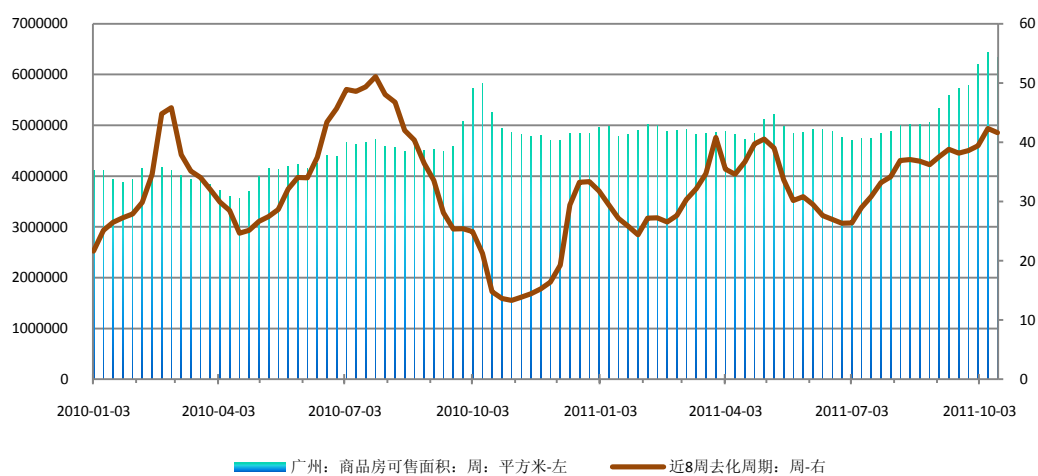
资料来源：Wind, 德邦证券

图 28 上海：商品住宅可售面积



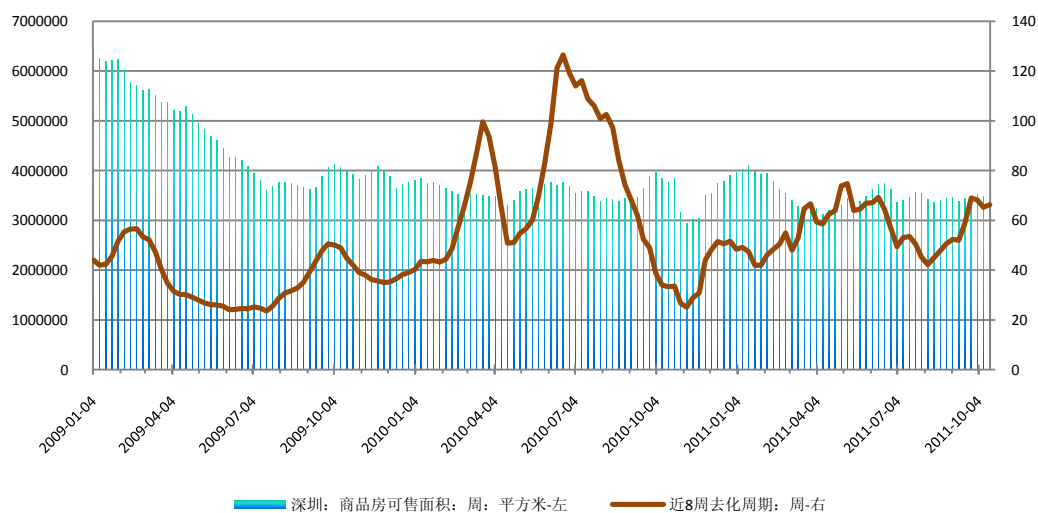
资料来源：Wind, 德邦证券

图 29 广州：商品房可售量



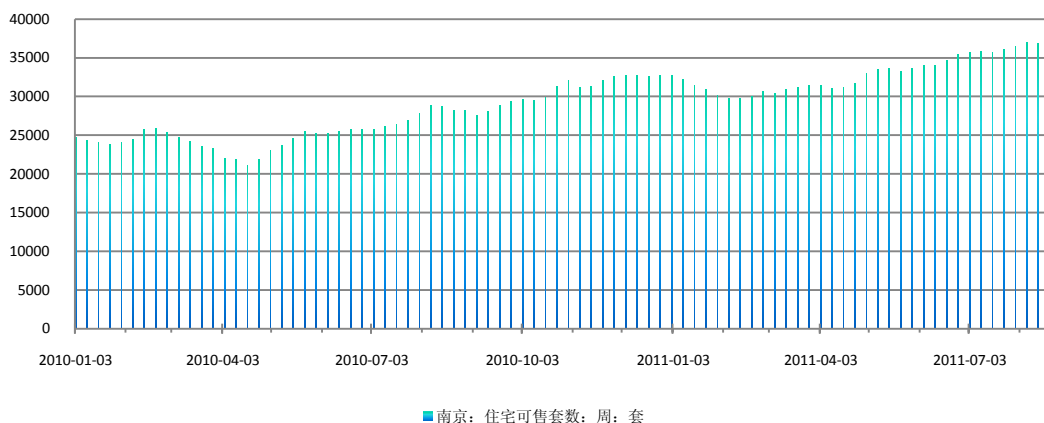
资料来源：Wind, 德邦证券

图 30 深圳：商品房可售面积



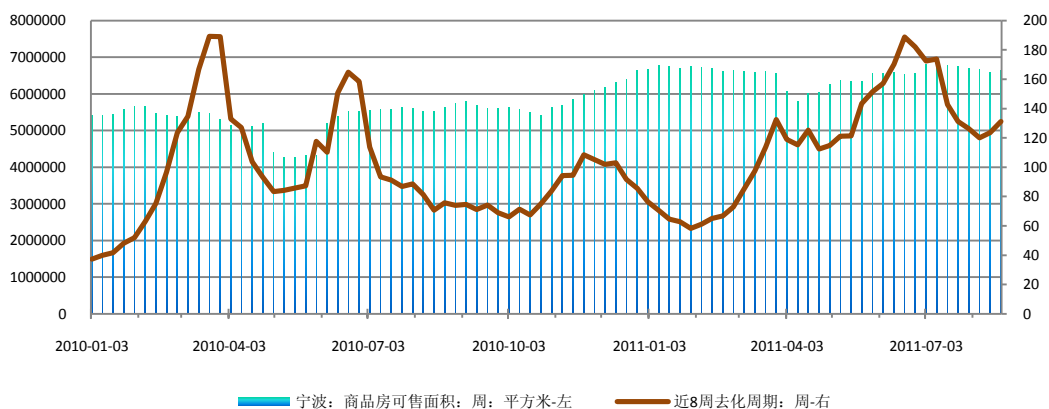
资料来源：Wind, 德邦证券

图 31 南京：商品住宅可售套数



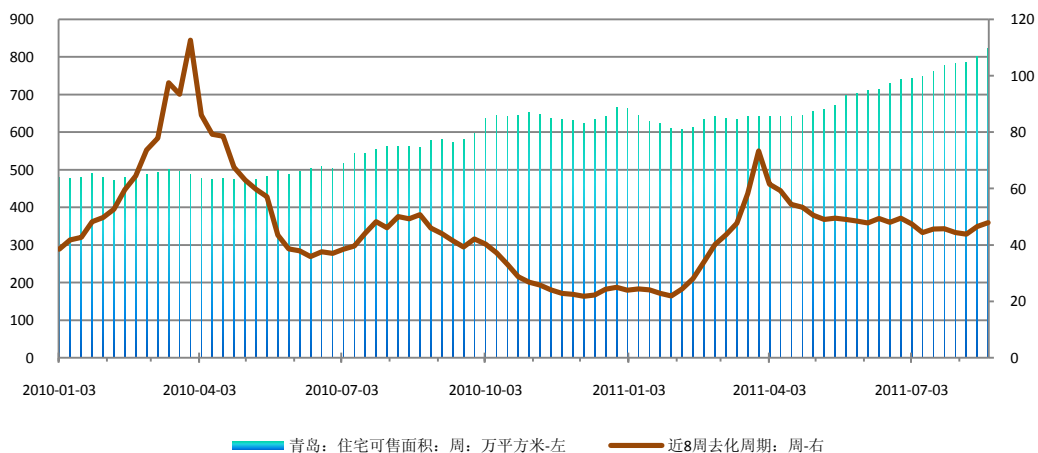
资料来源：Wind, 德邦证券

图 32 宁波：商品房可售面积



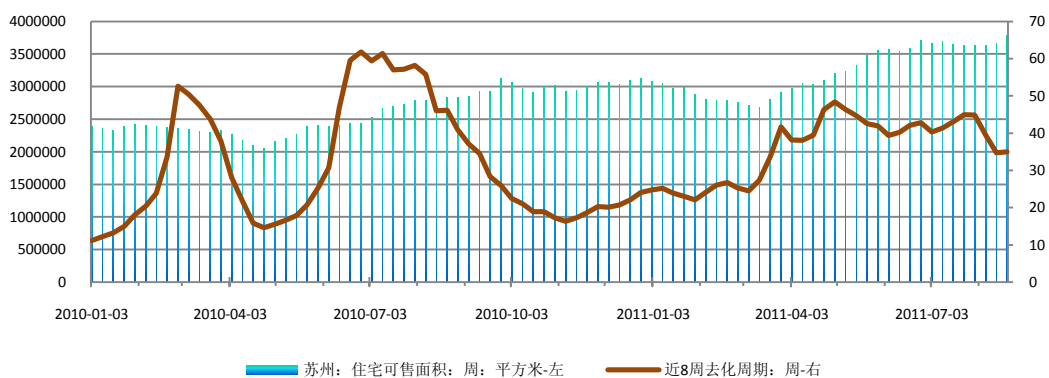
资料来源：Wind, 德邦证券

图 33 青岛：商品住宅可售面积



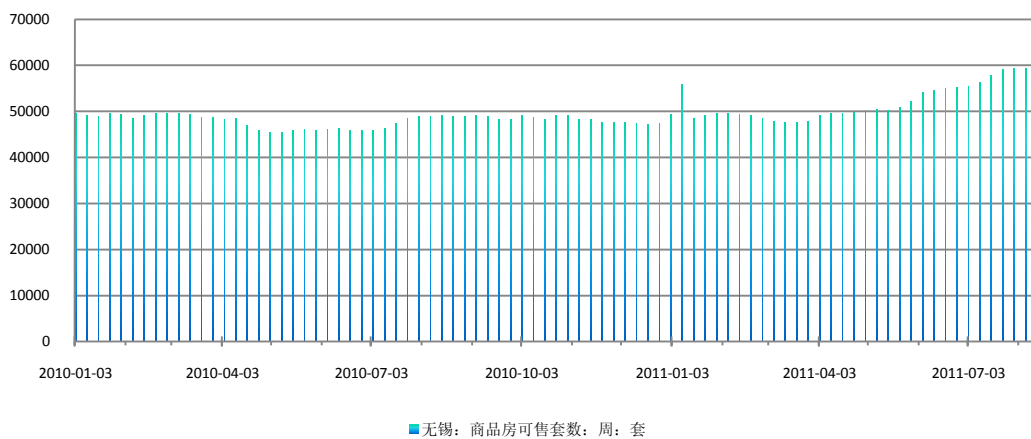
资料来源：Wind, 德邦证券

图 34 苏州：商品住宅可售面积



资料来源：Wind, 德邦证券

图 35 无锡：商品住宅可售套数



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。