

微观价格仍在寻底

——“楼市微观察”第2期

东方证券
ORIENT SECURITIES

行业评级

看好 中性 看淡 (维持)

国家/地区

中国/A股

报告发布日期

2011年10月21日 星期五

证券分析师

杨国华

8601-66210585

yangguohua@orientsec.com.cn

执业证书编号: S0860210030001

联系人

周强

010-66210621

zhouqiang@orientsec.com.cn

《楼市微观察》第2期:

■ 价格走势(样本:北京、上海、重庆、武汉各20个楼盘,总计80个楼盘)

- 整体而言,价格下降的楼盘个数较8月明显增多。8月时80个样本楼盘中有27个价格发生下降,10月时增加到37个。
- 一线城市北京、上海降价现象均比较普遍,二线城市重庆、武汉表现有明显分化。北京降价楼盘达到50%,上海50%;重庆降价楼盘数达到75%,而武汉仅10%。
- 从价格下降幅度来看,四地楼盘价格降幅分化非常明显。整体来看,一线城市更加剧烈,二线城市相对温和。北京10个降价楼盘的降幅分布在7%-44%之间,平均降幅高达21%。其中,曾经房价涨幅最快的通州区域楼盘回落幅度最大,如京贸国际城降幅高达44%。上海10个降价楼盘的降幅分布在6%-21%之间,平均降幅约为12%。重庆的15个降价楼盘降价幅度分布在5%-18%,平均降幅为12%。武汉的2个降价楼盘降价幅度仅5-6%,而且还有部分项目在今年仍处于上涨趋势。
- 从降价楼盘结构看,一线城市中降价楼盘集中于中档楼盘,高端楼盘价格依然比较坚挺;二线城市降价楼盘较为分散,中高端楼盘均有。这也体现出一线城市房地产市场要远比二线城市成熟,价格梯度形成更加完善,从另一个角度说明二线城市房价空间还很大。
- 从降价趋势来看,一线城市北京上海均出现了二次降价楼盘,意味着微观价格尚在继续寻底阶段(微观价格领先于城市整体价格);而二线城市降价楼盘尚处于一次降价阶段。

■ 销售率情况(样本:9月北京、南京新开楼盘各15个)

- 北京15个新推盘项目的平均签约率仅31%,仅3个项目签约率在50%以上,销售较好的主要原因是价格优势。其中,东五环外的远洋一方有过两次实质性降价(从最高点相当于降了24%左右),但每次都取得了比较好的销售。9月这次降价后推出的737套住房月度销售率达到61%。南五环外的首邑溪谷嘉园,由于是4.8米挑高小户型,总价最低120多万,所以签约率也达到了73%。而六环外的世嘉光织苑月度签约率达59%,也是因为其单价较低。
- 南京15个新推盘项目平均销售率38%,仅4个项目销售率在50%以上,且均是有价格优势的项目。宝驰景秀苑以超低价格5600元/平推出,销售率高达100%;苏宁天润城10月推出特惠价7500元/平,有10%以上的降幅,销售率达到57%。万科金域蓝湾开盘价13500元/平,较年初16000元/平有约15%的优惠,销售率达52%。

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格。

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此,投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突,不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。

有关分析师的申明,见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分,或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

表 1：北京、上海、重庆、武汉共 80 个楼盘价格变化情况

重点城市 80 个楼盘价格变化情况（2011-10-20）

▼代表价格下降 ●代表价格平稳 ▲代表价格上涨

北 京	楼盘	备注	价格变化趋势	2010 年 来降幅
▼	金隅万科城	： 7 月 31 日新推盘，精装均价 15000 元/平，较前期均价 18000 元/平明显下降	18000→15000	17%
▼	首开常青藤	： 目前特价 22000 元/平，较 4 月 26000 元/平明显下降	26000→22000	15%
▼	绿地中央广场	： 大户型尾房折后 17000 元/平，较前期 22000 元/平明显下降	22000→17000	23%
▼	汇豪山水华府	： 均价 9800 元/平，6 月开始周 5 套特价 9000 元/平起，较 11 年初 11000 元/平下降	11000→9800	11%
▼	富力又一城	： 住宅从 22000 元/平降至 20000 元/平，9 月又推出特价尾房 17000 元/平	22000→20000→17000	23%
▼	远洋一方	： 9 月 10 日新开盘，均价 19000 元/平，较 8 月均价 22000 元/平再次下降	25000→22000→19000	24%
▼	京贸国际城	： 10 月将推出 14500 元/平，之前 198000 元/平，10 年 9 月 26000 元/平	26000→19800→14500	44%
▼	润枫领尚	： 今年 4 月均价 19500 元/平，目前均价 15000 元/平	19500→15000	23%
▼	京州世家	： 近期价格稳定，均价 16000 元/平，但较 11 年 4 月 22000 元/平明显下降	22000→16000	27%
▼	鸿坤理想城	： 近期价格稳定，均价 21400 元/平，11 年初 19500 元/平，10 年最高 23000 元/平	23000→19500→21400	7%
●	尚峰尚水	： 7 月曾推出优惠由 23000 元/平降至 21000，目前又恢复至 23000 元/平	23000→21000→23000	
●	芭蕾雨·悦都	： 目前均价 16000 元/平，基本稳定	16000	
●	领秀慧谷	： 目前均价 20000 元/平，价格维持稳定	20000	
●	红木林	： 从 5 月底开盘以来价格维持在 20500 元/平	20500	
●	华润公园九里	： 7 月 26 日精装开盘 26000 元/平，目前维持稳定	26000	
●	上东 8 号	： 住宅价格基本维持在 42000 元/平	42000	
●	太阳星城	： 10 月将新推盘	46000	
●	太阳公园	： 均价 45000 元/平，价格维持稳定	45000	
●	夏纳 35 号	： 目前均价 41300 元/平，价格维持稳定	41300	
●	长安太和	： 目前均价 80000 元/平，价格维持稳定	80000	
上 海	楼盘	备注		
▼	逸翠公馆	： 均价 28000 元/平，目前仍维持 7 月份开始打出的最低 9 折清盘优惠	28000→25500	10%
▼	大华珧朵公馆	： 目前价格维持在 33000 元/平，低于 5 月开盘的悦豪斯 35000 元/平	35000→33000	6%
▼	保利湖畔阳光	： 今年基本维持在均价约 14500 元/平，10 年最高均价约为 16000 元/平	16000→14500	9%
▼	盘古天地	： 今年基本维持均价 16000 元/平，较 10 年最高 18000 元/平有明显下降	18000→16000	11%
▼	新城西尚海	： 今年均价基本维持在 15000 元/平，10 年最高曾达到 17000 元/平	17000→15000	12%
▼	原公馆	： 8 月特价房 22000 元/平，10 月特价房 20000 元/平，曾经最高价 24000 元/平	24000→22000→20000	17%
▼	新里米兰公寓	： 推出低楼层作为特价房，原来售价 14000 元/平左右，特价后 11000 元/平	14000→11000	21%
▼	上海滩大宁城	： 推出 90 多平米特价房，价格 30000 元/平，之前均价 33000 元/平	33000→30000	9%
▼	龙湖郦城	： 精装 90 多平米，原售价 18000 元/平，折后 15000 元/平	18000→15000	17%
▼	绿地蔷薇九里	： 年初 19000 元/平，后推特价房 17000 元/平，目前最后一批房源 17800 元/平	19000→17800	6%
●	金地天御	： 均价 45000 元/平，价格维持稳定	45000	
●	慧芝湖花园	： 精装均价 40000 元/平，送地暖和中央空调，原来毛坯 38000 元/平	38000	

● 恒盛鼎城	: 均价 24000 元/平, 价格维持稳定	24000
● 富力桃园	: 均价 16000 元/平, 价格维持稳定	16000
● 保利叶上海	: 均价 19000 元/平, 近期价格稳定	19000
● 绿波景园	: 均价 14500 元/平, 价格稳定, 但较年初 18000 元/平有所上涨	14500
● 明天华城	: 均价 18000 元/平, 价格维持稳定	18000
万科城花新园	: 5 月推已售完, 预计 10 月底再推	
● 凯德都会新峰	: 均价 12680 元/平, 价格稳定	12680
悦豪斯	: 暂无新房源	

重 庆	楼盘	备注		
▼	金科阳光小镇	: 洋房均价 7500 元/平, 推出 10 套高层特价房 4935-5456 元/平米		
▼	金科十年城	: 特价房 7600-7700 元/㎡, 较之前最高约 9200 元/平明显下降	9200→7700	16%
▼	保利香雪	: 推特价房两房 7500-8300 元/㎡, 较 4 月正常售价 9000 元明显下降	9000→8000	11%
▼	恒大名都	: 起价 8680 元/㎡起。目前购房最高可惠 14 万元/套, 之前均价 10500 元/平	10500→9500	10%
▼	龙湖源著	: 剩余房源从 13000 元/平优惠至 11000	13000→11000	18%
▼	鲁能星城	: 推出特惠房源, 均价约 8200 元/㎡, 之前售价约 9600 元/平	9600→8200	15%
▼	华润二十四城	: 10 月 15 日开盘 8200 元/平, 2 小时售罄, 之前售价在 10000 元/㎡以上	10000→8200	18%
▼	龙湖 U 城	: 之前毛坯均价 6900 元/平, 目前推出特价房 6200 元/平	6900→6200	10%
▼	国际社区江御	: 去年最高约 9500 元/平, 今年优惠后 8500 元/平, 目前稳定	9500→8500	11%
▼	康田漫城	: 均价 6500 元/平, 推出特价房 6000 元/平	6500→6000	8%
▼	长帆领馆	: 特惠房从 11000 元/平降至 10000 元/平	11000→10000	9%
▼	保利可爱岛	: 特价房从 7500 元/平降至 7000 元/平	7500→7000	7%
▼	春语江山	: 均价 8500 元/㎡, 部分特价房 7700 元/平起	8500→7700	9%
▼	南方玫瑰城	: 均价 7200 元/平, 年初 7600 元/平	7600→7200	5%
▼	招商江湾城	: 房交会期间优惠后约 10000 元/平, 之前约 12000 元/平	12000→10000	17%
●	半山华府	: 目前均价维持在 9700 元/平, 6 月开始推出过一些特价房	9700	
●	水木年华	: 均价 8700 元/平, 维持稳定	8700	
●	锦上华庭铭邸	: 均价 10500 元/平, 维持稳定	10500	
●	天地雍江艺庭	: 海景高层 19000 元/平, 维持稳定	19000	
●	江润地中海岸	: 洋房价格 6500 元/平, 基本稳定	6500	

武 汉	楼盘	备注		
▼	银湖御园	: 折后均价 5800 元/平, 较之前 6200 元/平价格有所下降	6200→5800	6%
▼	福星青城华府	: 目前均价维持在 8000 元/平, 较年初 8400 元/平有所下降	8400→8000	5%
●	万达公馆	: 3 月开盘以来售价维持稳定	24000	
●	恒大华府	: 自 6 月开盘 7800 元/平以来维持稳定	7800	
●	清江山水	: 均价 7200 元/平, 基本维持稳定	7200	
●	百步亭现代城	: 均价 8500 元/平, 基本维持稳定	8500	
●	水晶郦都	: 新推均价 5600 元/平, 基本维持稳定	5600	
●	万科红郡	: 均价 8600 元/㎡, 维持稳定	8600	

● 金地圣爱米伦	: 精装高层均价 8500 元/㎡, 维持稳定	8500	
● 万科城	: 精装高层均价 10500 元/㎡, 维持稳定	10500	
● 鹿鸣苑	: 目前售价 7700 元/平, 价格基本稳定	7700	
● 欧林湾	: 均价 14600 元/平, 基本稳定	14600	
● 锦绣龙城	: 均价 7600 元/平, 基本稳定	7600	
● 中冶创业苑	: 均价 6300 元/平, 基本稳定	6300	
● 狮城翰园	: 均价 8800 元/平, 基本稳定	8800	
● 统建同安家园	: 均价基本维持在 7500 元/平	7500	
▲ 保利心语	: 9 月新推 7700 元/平, 较 7 月 7500 元/平有所上涨	7500→7700	3%
▲ 中大长江紫都	: 从 7 月加推以来均价维持在 7000 元/平, 较年初 6700 元/平有所上涨	6700→7000	4%
▲ 新地盛世东方	: 10 月 1 日加推 12 号楼均价 8300 元/平, 较之前 7800 元/平有所上涨	7800→8300	6%
▲ 复地东湖国际	: 从 7 月 30 日加推 4 号楼到目前均价维持 14000 元/平, 但较之前 13000 元/平上涨	13000→14000	8%

资料来源: 东方证券研究所;

表 2: 2011 年 9 月北京和南京新开楼盘销售率情况

北京	项目	开盘日期	统计日期	开盘均价	实际在售套数	销售套数	消化率	开发商
9 月							31%	
1	翠林湾嘉园	2011-09-02	2011-10-20	13828	611	172	28%	鸿润成业
2	金色漫香苑	2011-09-04	2011-10-20	17000	880	165	19%	金融街
3	东湖湾名苑	2011-09-04	2011-10-20	39000	502	159	32%	东湖
4	远洋一方	2011-09-10	2011-10-20	18500	737	446	61%	中联置地
5	首邑溪谷嘉园	2011-09-11	2011-10-20	29000	155	113	73%	昊坤嘉业
6	纳帕澜郡小区	2011-09-11	2011-10-20	13500	297	38	13%	翰宏基业
7	金茂家园	2011-09-17	2011-10-20	50000	172	72	42%	中化方兴
8	绿地花都嘉园	2011-09-18	2011-10-20	11800	288	71	25%	绿地京宏
9	水岸庄园	2011-09-18	2011-10-20	25000	345	76	22%	润泽庄苑
10	世嘉光织苑	2011-09-22	2011-10-20	9600	563	333	59%	军建育龙
11	朗悦嘉园	2011-09-24	2011-10-20	15800	324	27	8%	金地
12	永欣嘉园	2011-09-29	2011-10-20	14600	152	20	13%	正华永兴
13	文合苑	2011-10-01	2011-10-20	27800	276	74	27%	第六大洲
14	徜徉嘉园	2011-10-01	2011-10-20	15000	214	31	14%	城建兴泰
15	百合湾嘉园	2011-10-02	2011-10-20	19000	236	60	25%	麦金利
注: 1、远洋一方: 从 2010 年最高价 25000 元/平经两次下降至目前 19000 元/平 2、首邑溪谷嘉园: 4.8 米挑高小户型, 总价最低 120 多万 3、世嘉光织苑: 单价仅 9600 元/平								

南京	项目	开盘日期	统计日期	开盘均价	实际在售套数	销售套数	消化率	开发商
9月							38%	
1	文馨花苑	2011-09-02	2011-10-20	8800	160	35	22%	南京珠港
2	江佑铂庭	2011-09-09	2011-10-20	9200	252	81	32%	南京昌和
3	星河枫园	2011-09-09	2011-10-20	7800	183	30	16%	百度置业
4	宝驰景秀苑	2011-09-10	2011-10-20	5600	186	186	100%	宝驰置业
5	东方红郡花园	2011-09-11	2011-10-20	10000	198	82	41%	宇达置业
6	华菁水苑	2011-09-12	2011-10-20	8700	561	10	2%	瑞成功
7	武夷水岸家园	2011-09-13	2011-10-20	7777	266	154	58%	南京武夷
8	武夷绿洲	2011-09-15	2011-10-20	9600	636	286	45%	南京武夷
9	金地自在城	2011-09-26	2011-10-20	9800	404	165	41%	金地
10	万科金域蓝湾	2011-09-29	2011-10-20	13500	275	144	52%	万科
11	天润城	2011-09-24	2011-10-20	8100	173	98	57%	苏宁环球
12	威尼斯水城	2011-09-24	2011-10-20	7600	154	45	29%	苏宁环球
13	旭东新城	2011-09-25	2011-10-20	7000	360	152	42%	南京福基
14	鸿意万嘉公寓	2011-09-25	2011-10-20	11500	161	27	17%	南京鸿意
15	冠城大通蓝郡家园	2011-09-28	2011-10-20	7000	212	24	11%	冠城大通
注： 1、 万科金域蓝湾新推盘较之前最高售价 16000-17000 元/平明显下降 2、 天润城特价 7500 元/平，之前售价 8400 元/平 3、 宝驰景秀苑超低价楼盘								

资料来源：东方证券研究所；注：楼盘销售情况来自北京网上房地产和南京网上房地产，北京为签约数，南京为签约和认购数

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5%~15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

免责声明

本报告由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本研究报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本研究报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的报告之外，绝大多数研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。

那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为东方证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

联系人：王骏飞

电话：021-63325888*1131

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

Email：wangjunfei@orientsec.com.cn