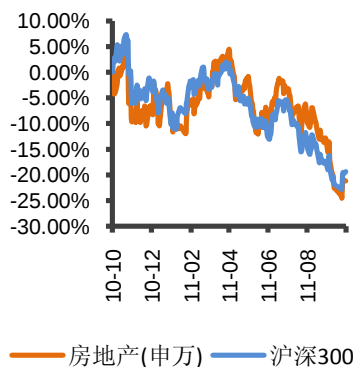


房地产行业 定期追踪报告

第 42 周周报（1017-1023）

银行变脸，房企遇难关

房地产行业指数相对表现



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>

- ❖ 中国住房的市场化实施得益于住房金融的推出，银行对于房地产行业，在政策放松时期对供给和需求同时予以支持，而在政策调控时期也对双端进行封卡。目前，房地产业再次遭遇银行变脸，资金、需求齐遇难关。
- ❖ 回顾 1998 年实施住房体制改革以来，银行作为房地产调控的金融政策践行的终端，每次都发挥着或支持、或封卡的强大威力。

1998 年-2002 年：鼓励发展房地产市场→房地产开发资金来源中国内贷款平均同比增长率为 26%；银行首次开始实施住房按揭政策，并下调公积金贷款利率→住房走向市场化，房地产投资开始热起来。

2003 年-2005 年：国家开始调控房地产，抑制房地产投资过热→严控信贷，提高门槛，从 2004 年 7 月至 2005 年底，房地产开发资金来源中国内贷款同比增速下降至月均不足 10%；二套房提高首付比例→04 年至 05 年，房屋新开工同比增速平均为 14%，下降至 1998 年以前的水平，供给总量增速回落。

2005 年-2008 年：针对供给增速下滑，开始调控住房需求总量和结构→提高进入房地产行业门槛，自有资金必须超过 35%；提高首付比例至 3 成，连续六次提高住房贷款利率→住房成交量首次出现负增长，房价开始下跌。

2008 年-2009 年：紧缩政策松动，系列新政支持房地产→房地产项目的最低资本金比例为 20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%；将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例调整为 20%→从 09 年 3 月开始，全国商品房销售面积同比增速恢复为正，到 09 年底同比增速高达 50%。

2010 年至今：新一轮最严的紧缩调控政策→供给端，开发商资金来源遭严控：多次上调利率和存款准备金率，银行信贷额度剧减，开发商商贷款变得极为困难，11 年 1-9 月，房地产开发资金来源中国内贷款同比增速平均为 5.5%，降至 04 年、08 年下半年的水平，预计未来市场供应量增速将会大幅下滑。**需求端，居民购房支付杠杆遭削弱：**除限购政策以外，提高首付比例、贷款利率，近日，媒体报道多地银行上浮首套房贷款利率 5%-20%不等，2011 年 1-9 月房地产开发资金来源中个人按揭贷款同比增速始终为负，为 09 年以来首次转为负值。

- ❖ 银监会主席刘明康近日宣称银行可承受房价下跌四成，官方的说法表明银行已在本轮调控过程中从供给端开发贷款、需求端购房按揭贷款双重封卡，控制风险水平。今年销售不旺，除受限购影响，与银行端控制按揭贷款密不可分，且目前降价现象在一线城市城市已经日渐凸出，房企资金“开源”受阻，必然以“节流”应对，预计明年房地产投资下行，政策无转向，销售未起色，维持行业中性。

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 16.5 万平方米，环比上升 1%，基本维持国庆节前的正常水平。分城市看，广州本周销售 19.2 万平方米，环比增长 23%，涨幅位居第一。深圳由于上周基数较大，本周环比增幅最差，下跌 16%。

二线城市剔除无锡暂不可获取数据外，本周平均成交 15.1 万平方米，环比增 9%。表现最好的为哈尔滨，本周成交 10 万平方米，环比增长 182%。宁波由于上周基数较大，本周表现最差，成交 2.7 万平方米，环比下降 45%。

三线城市中，剔除长沙、大理、海口三个城市数据暂时不可得，本周平均成交 6.5 万平方米，比上周环比减少 7%。

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 (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*	213765	14%	41%	187915	24%	-28%	7470555	0%	商品住宅
	上海	278207	-12%	-44%	317208	91%	-42%	15401051	-5%	商品住宅
	广州	192258	23%	-22%	156906	44%	-81%	6723035	-4%	商品住宅
	深圳	45112	-16%	-46%	53798	35%	-25%	2615248	0%	商品房
	杭州	98668	-5%	-41%	103528	121%	-49%	4226909	-15%	商品房
	一线平均	165602	1%	--	163871	--	--	--	--	--
二线城市	成都	146879	14%	-56%	129241	89%	-56%	5401348	-15%	商品住宅
	福州	26523	29%	-47%	20509	14%	-85%	1496064	-10%	商品住宅
	哈尔滨	101149	182%	138%	35930	-4%	-52%	4936592	37%	商品房
	南京	89005	-36%	-51%	138344	161%	-52%	3381411	-21%	商品住宅
	宁波	27484	-45%	-28%	49599	111%	-35%	2667594	14%	商品房
	青岛	193681	-6%	-57%	206459	87%	-19%	6917521	35%	商品住宅
	苏州	165687	18%	11%	140542	39%	-17%	4634381	16%	商品住宅
	天津	165198	-16%	-38%	197406	11%	-28%	7982135	7%	商品住宅
	无锡	N.A.	N.A.	0%	76473	174%	-40%	N.A.	N.A.	商品住宅
	重庆	448704	13%	48%	396311	190%	-50%	10800179	-38%	商品房
	二线平均	151590	9%	--	139081	--	--	--	--	--
三线城市	包头	93523	5%	-19%	89352	127%	-28%	2846298	-10%	商品住宅
	长沙	N.A.	N.A.	0%	113443	125%	-57%	N.A.	N.A.	商品住宅

大理	N.A.	N.A.	0%	0	0%	0%	N.A.	N.A.	商品房
东莞	102348	-44%	4%	181636	77%	29%	4734357	48%	商品住宅
贵阳	96351	-4%	15%	100290	53%	37%	4450413	28%	商品住宅
海口	N.A.	N.A.	0%	22787	23%	-38%	N.A.	N.A.	商品房
昆明	125034	6%	-8%	117619	195%	11%	5034970	31%	商品房
兰州	32642	-8%	0%	35497	302%	-5%	734843	-13%	商品房
南昌	50405	-17%	-41%	61059	212%	-17%	2534442	43%	商品房
石家庄	49049	7%	-59%	45950	297%	-45%	2800737	6%	商品住宅
岳阳	30213	-51%	-57%	62212	116%	104%	9213	2%	商品住宅
安庆	3649	-63%	-54%	9789	-7%	-7%	605409	87%	商品住宅
三线平均	64801	-7%	--	69970	--	--	--	--	--

*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

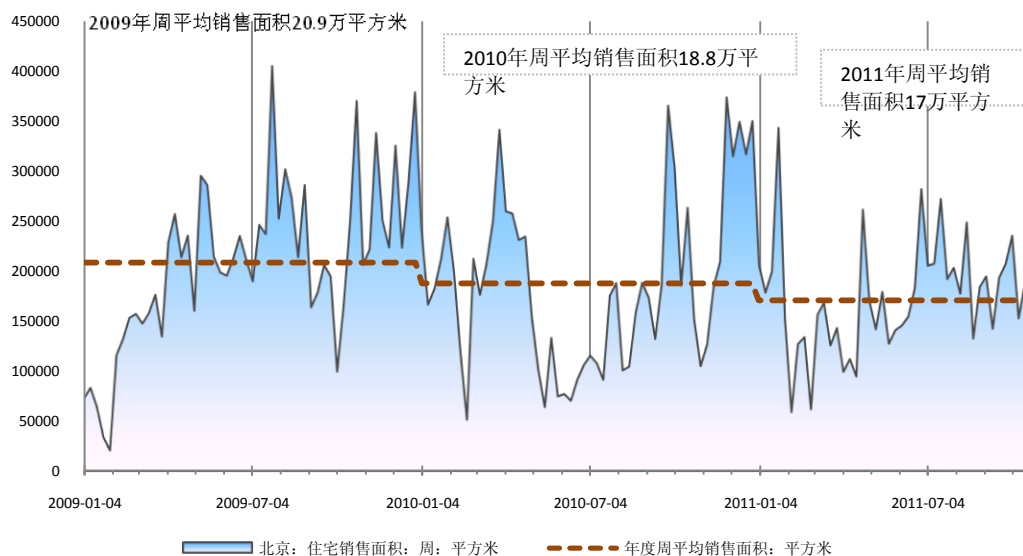
	可售量	同比	去化时间	备注
北京*	14681604	16%	77	商品住宅、面积
上海	8813414	44%	29	商品住宅、面积
广州	6259518	27%	41	商品住宅、面积
深圳	3422399	-11%	68	商品房、面积
南京	45579	45%	--	商品住宅、套数
宁波	7465880	38%	141	商品房、面积
青岛	9873114	53%	55	商品住宅、面积
苏州	4368160	45%	28	商品住宅、面积
无锡	64549	2%	--	商品住宅、套数
*注：北京为期房+现房可售量				

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



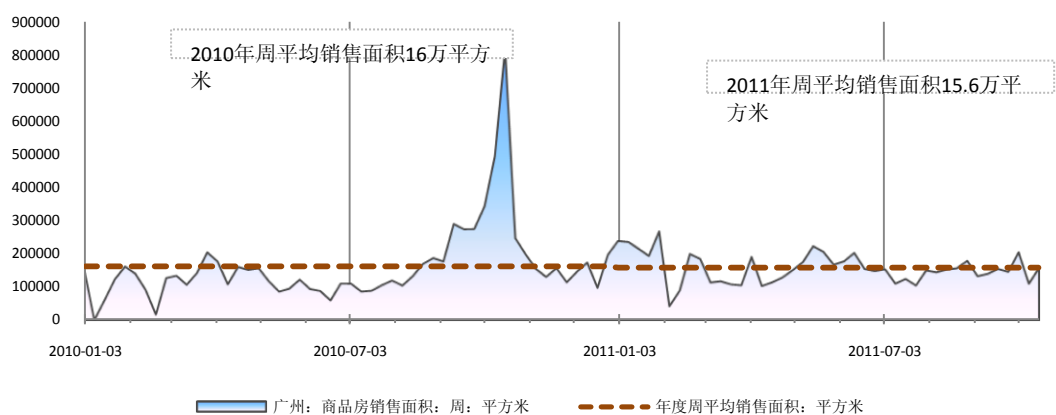
资料来源：Wind, 德邦证券

图 2 上海：商品住宅销售面积



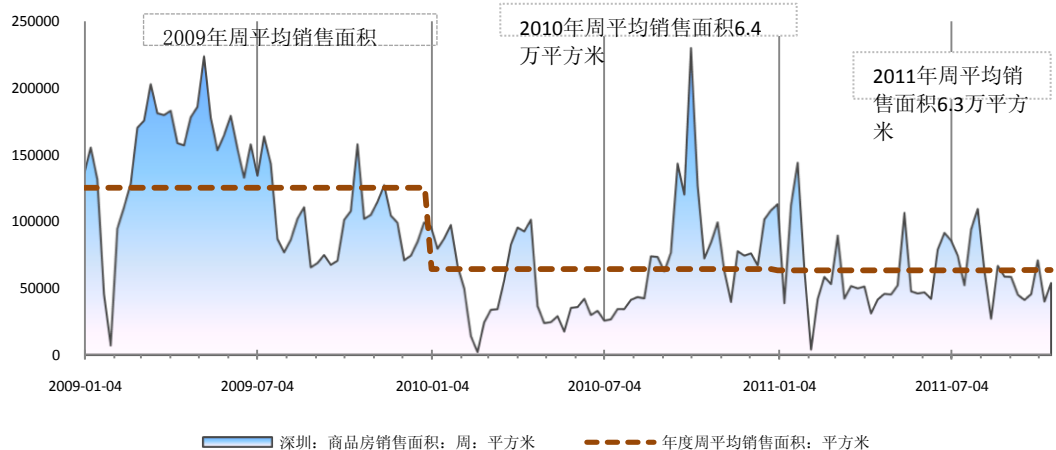
资料来源：Wind, 德邦证券

图 3 广州：商品房销售面积



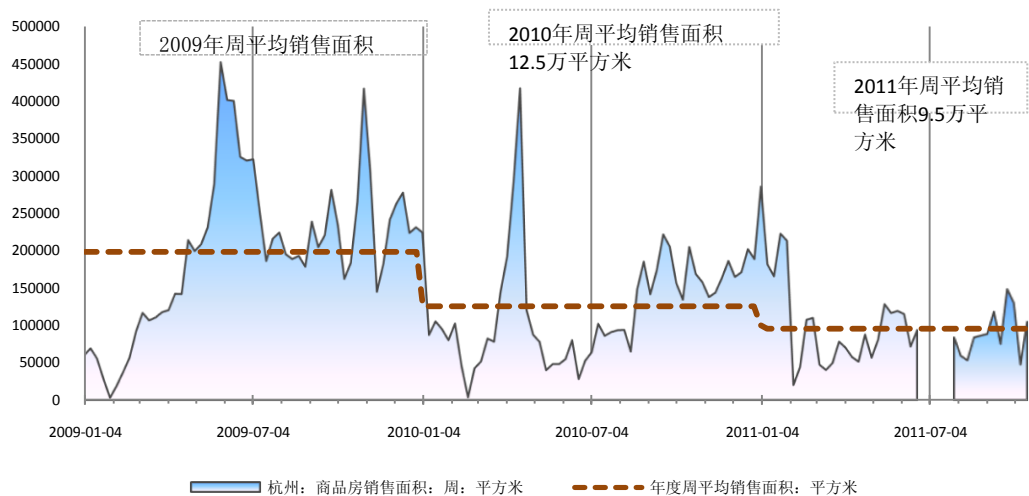
资料来源：Wind, 德邦证券

图 4 深圳：商品房销售面积



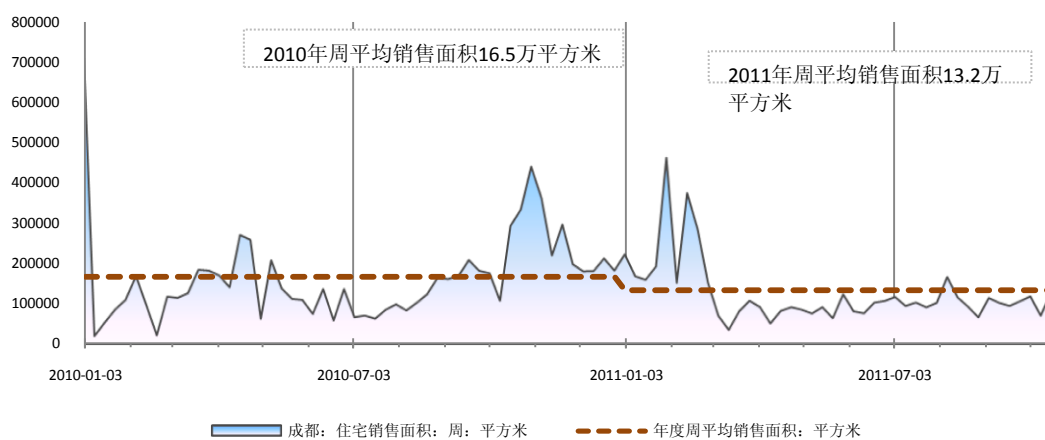
资料来源：Wind, 德邦证券

图 5 杭州：商品房销售面积



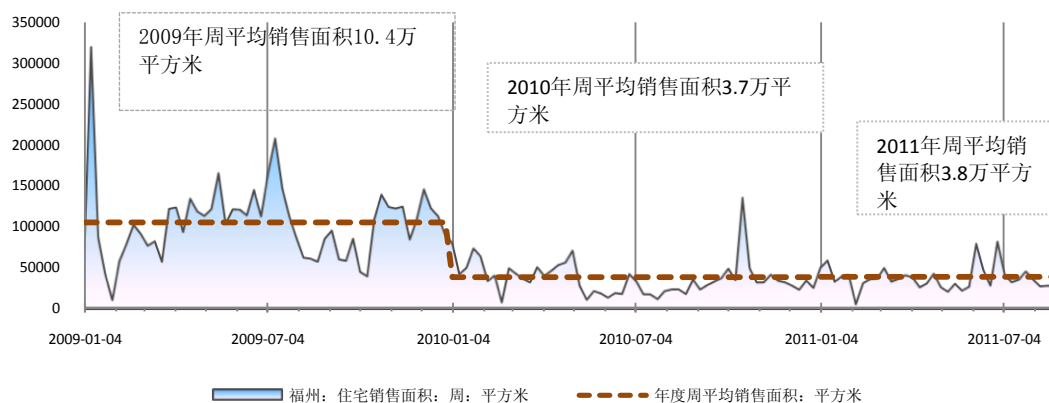
资料来源：Wind, 德邦证券

图 6 成都：商品住宅销售面积



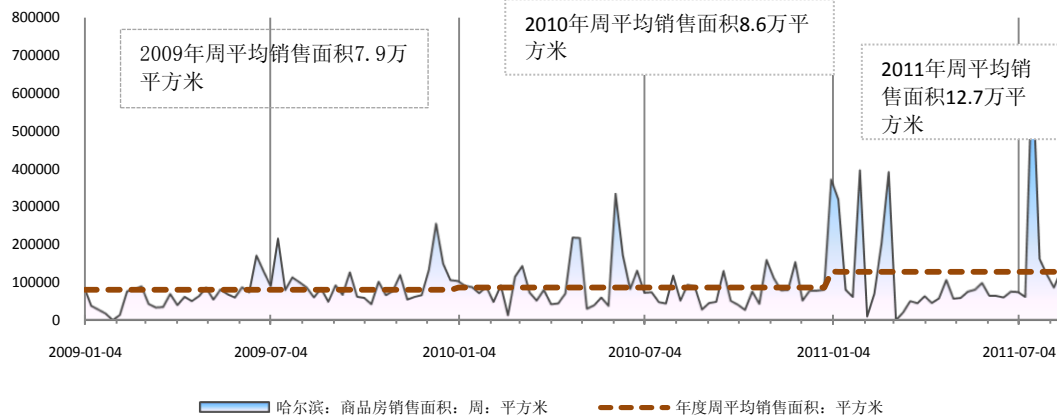
资料来源：Wind, 德邦证券

图 7 福州：商品住宅销售面积



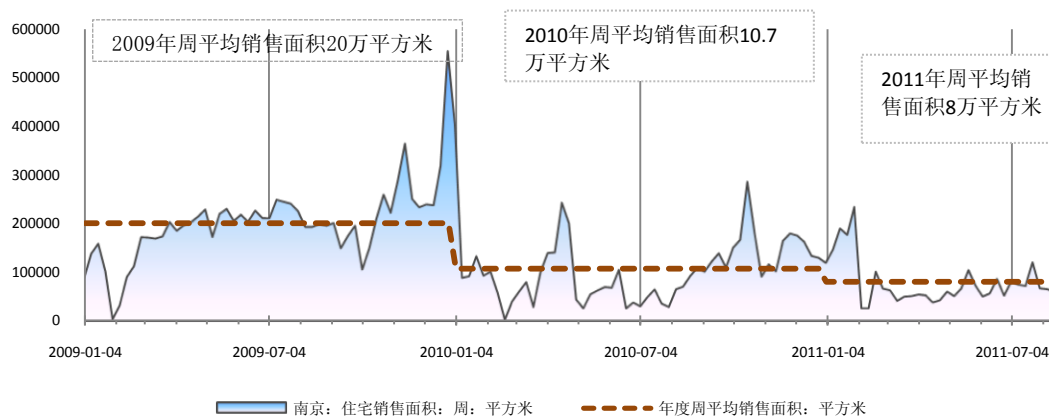
资料来源：Wind, 德邦证券

图 8 哈尔滨：商品房销售面积



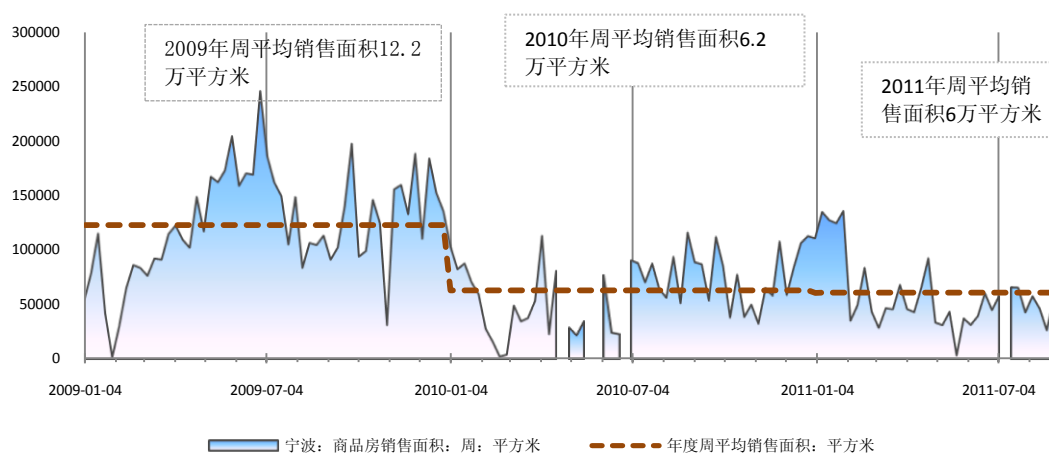
资料来源：Wind, 德邦证券

图 9 南京：商品住宅销售面积



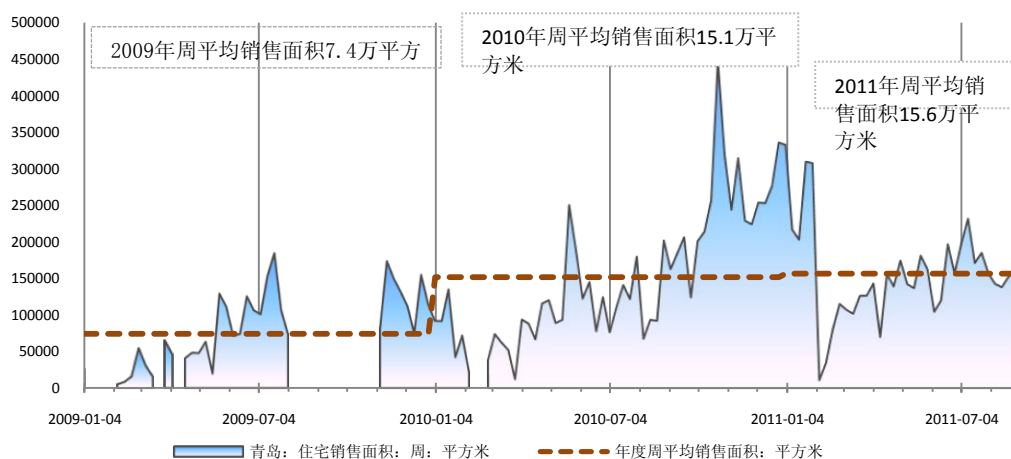
资料来源：Wind, 德邦证券

图 10 宁波：商品房销售面积



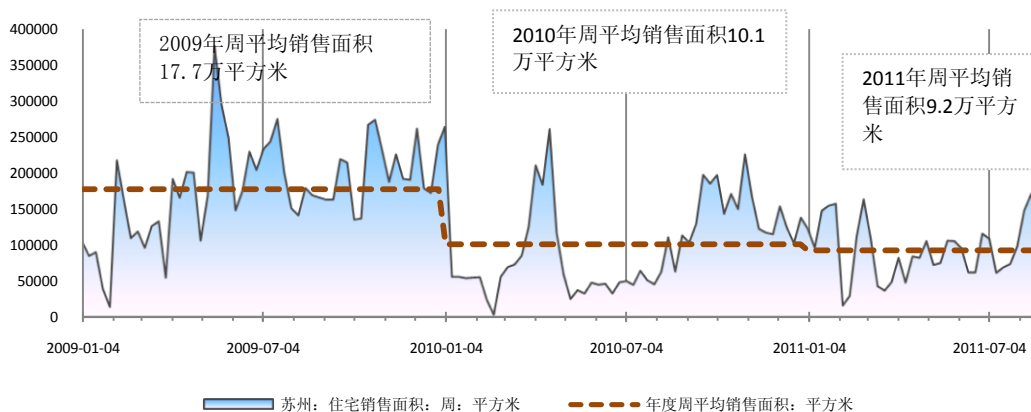
资料来源：Wind, 德邦证券

图 11 青岛：商品住宅销售面积



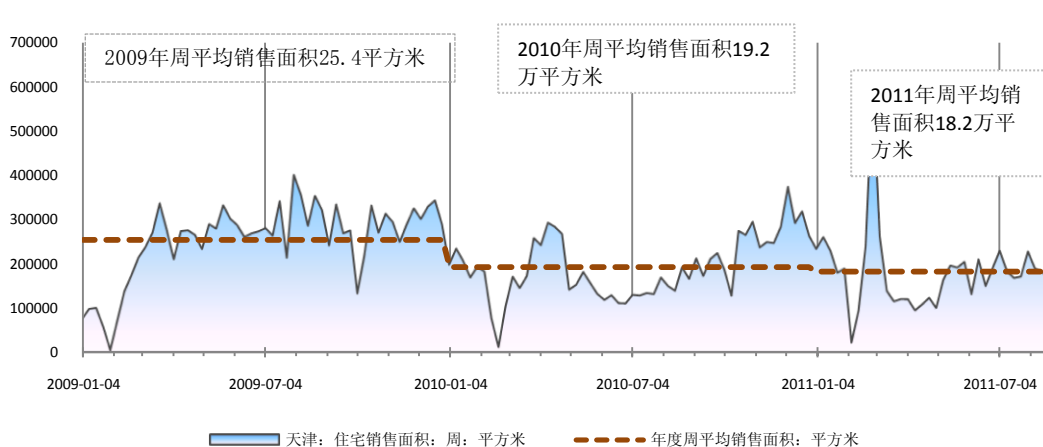
资料来源：Wind, 德邦证券

图 12 苏州：商品住宅销售面积



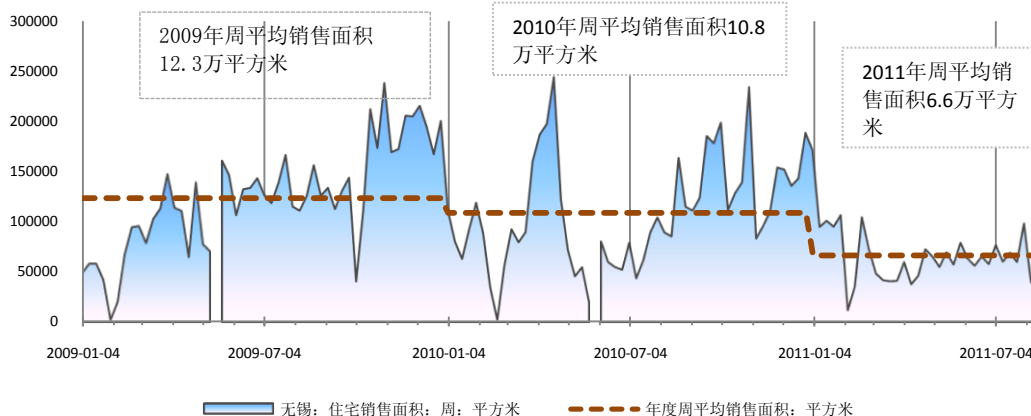
资料来源：Wind, 德邦证券

图 13 天津：商品住宅销售面积



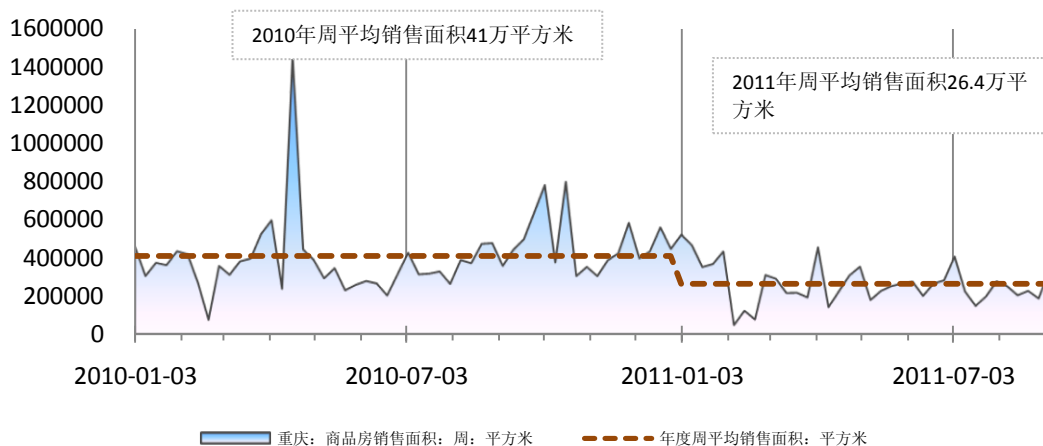
资料来源：Wind, 德邦证券

图 14 无锡：商品住宅销售面积



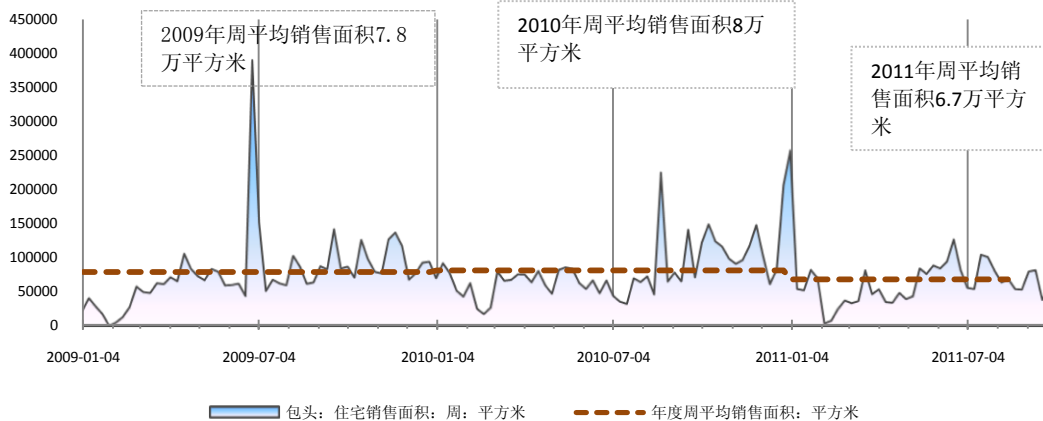
资料来源：Wind, 德邦证券

图 15 重庆：商品房销售面积



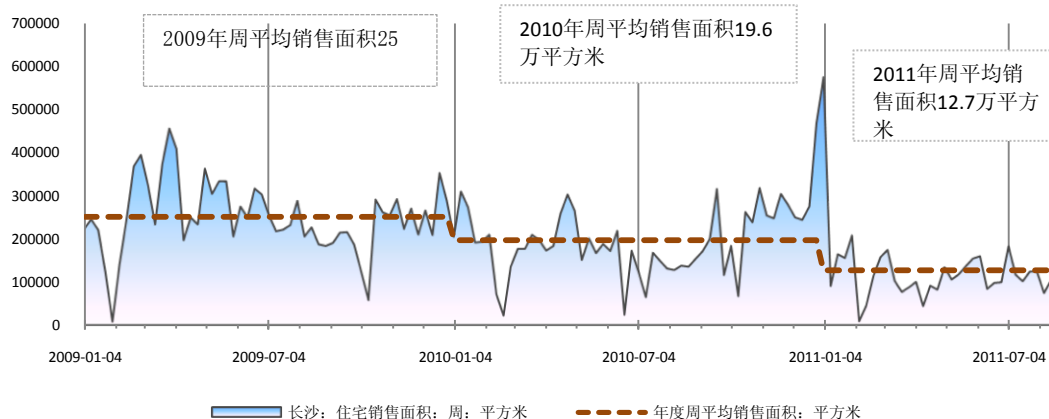
资料来源：Wind, 德邦证券

图 16 包头：商品住宅销售面积



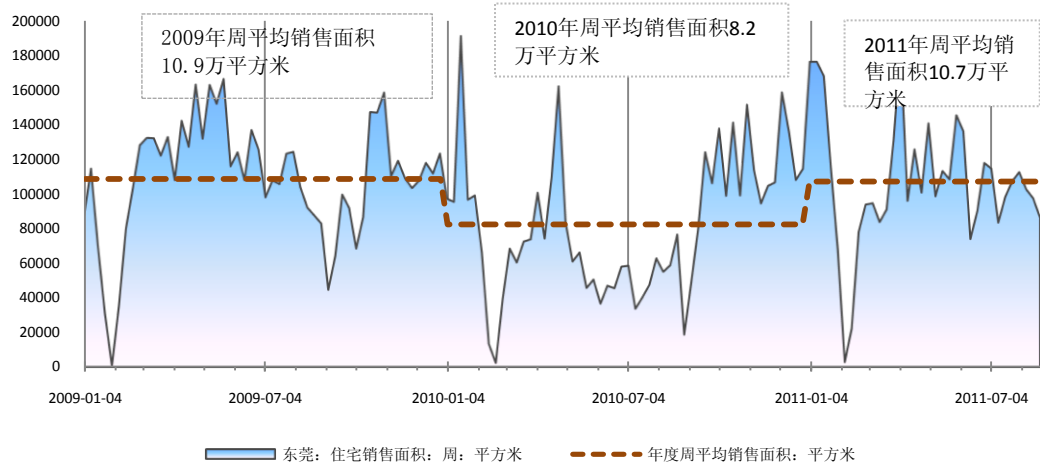
资料来源：Wind, 德邦证券

图 17 长沙：商品住宅销售面积



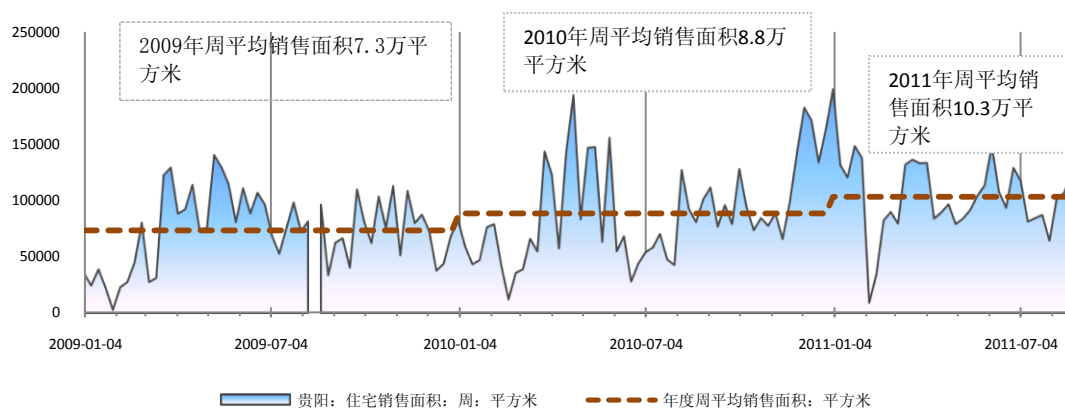
资料来源：Wind, 德邦证券

图 18 东莞：商品住宅销售面积



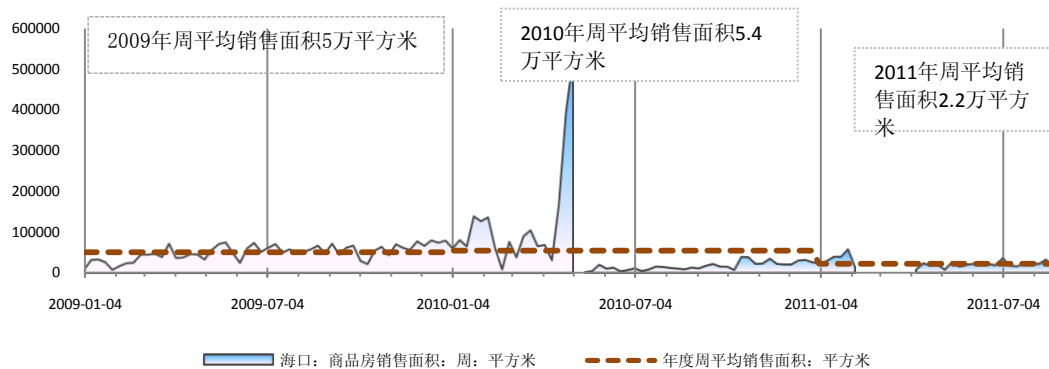
资料来源：Wind, 德邦证券

图 19 贵阳：商品住宅销售面积



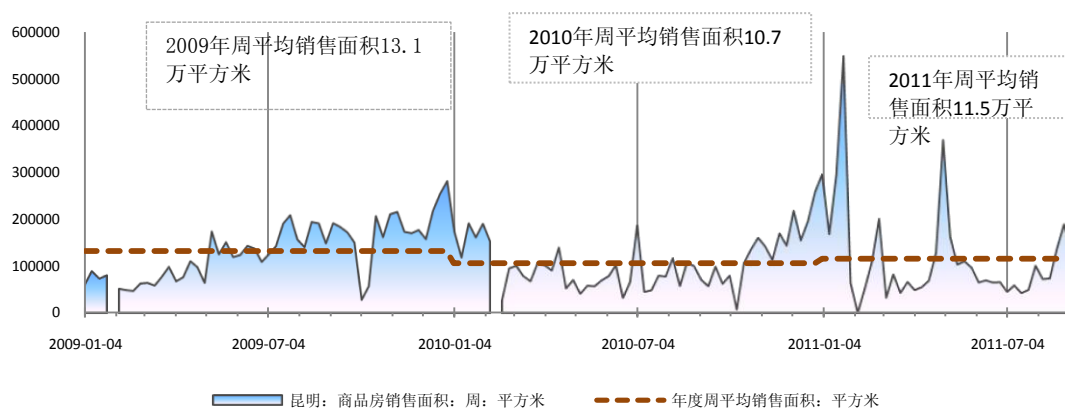
资料来源：Wind, 德邦证券

图 20 海口：商品房销售面积



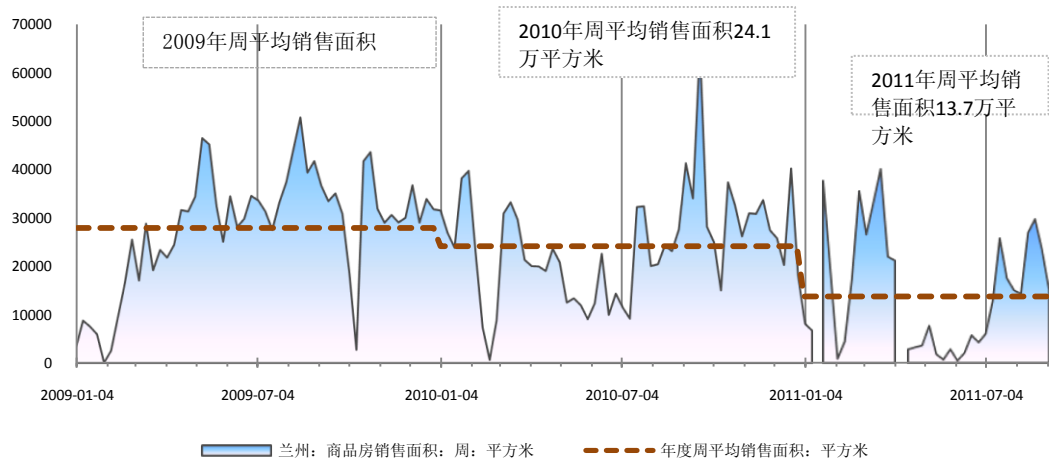
资料来源：Wind, 德邦证券

图 21 昆明：商品房销售面积



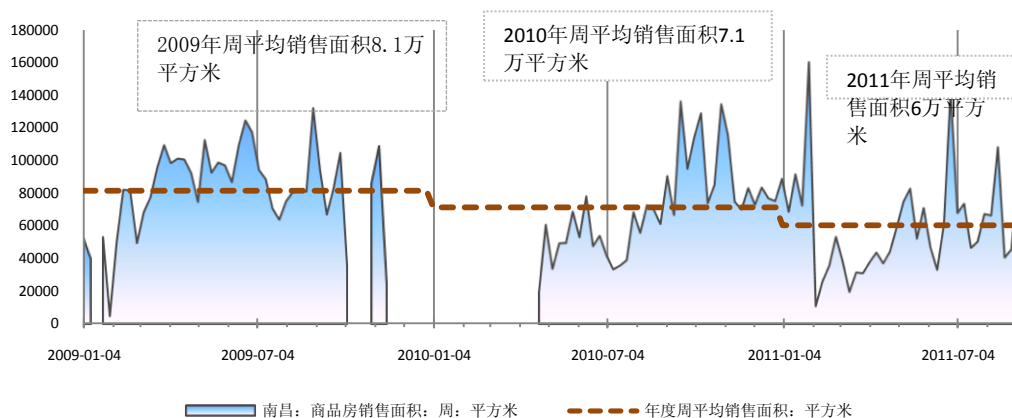
资料来源：Wind, 德邦证券

图 22 兰州：商品房销售面积



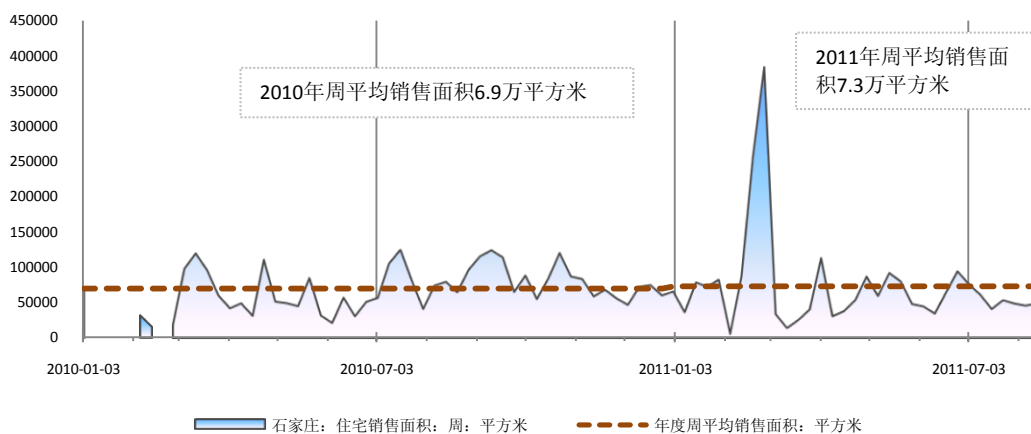
资料来源：Wind, 德邦证券

图 23 南昌：商品房销售面积



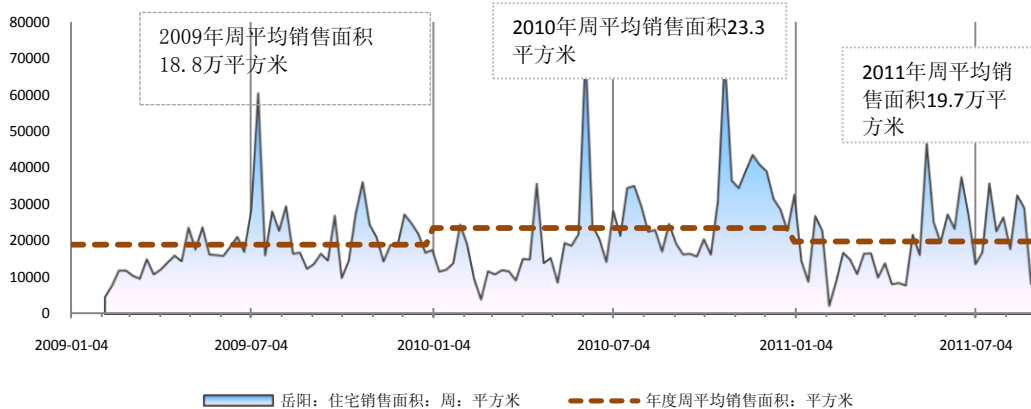
资料来源：Wind, 德邦证券

图 24 石家庄：商品住宅销售面积



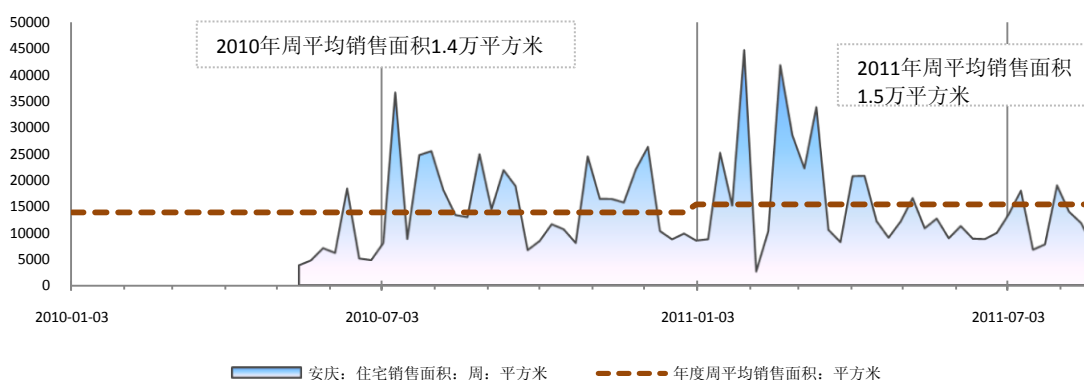
资料来源：Wind, 德邦证券

图 25 岳阳：商品住宅销售面积



资料来源：Wind, 德邦证券

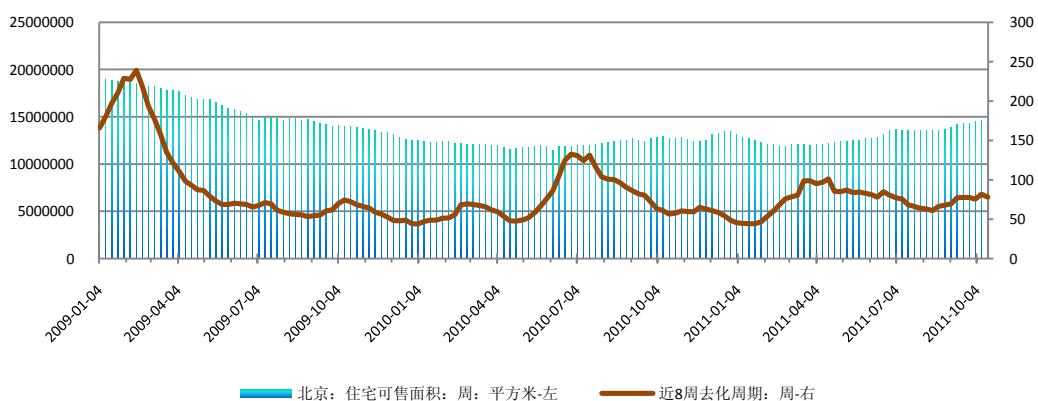
图 26 安庆：商品住宅销售面积



资料来源：Wind, 德邦证券

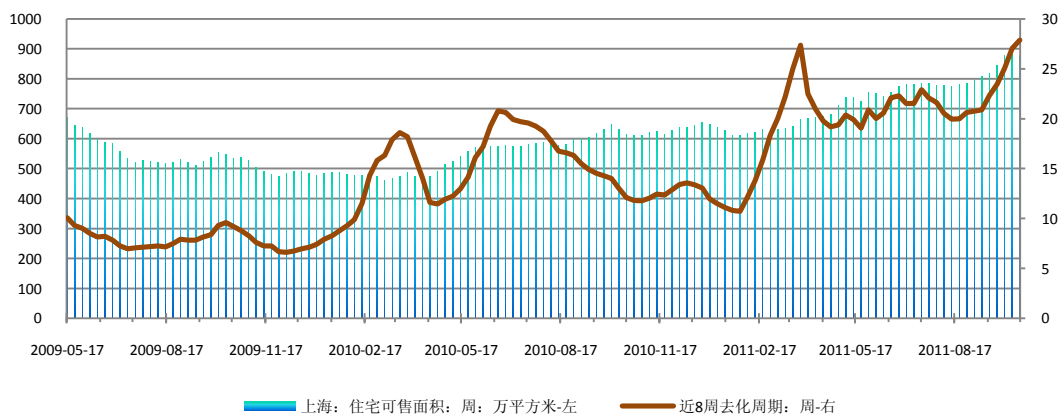
3.2. 库存情况图表

图 27 北京：商品住宅（现房+期房）本周可售面积



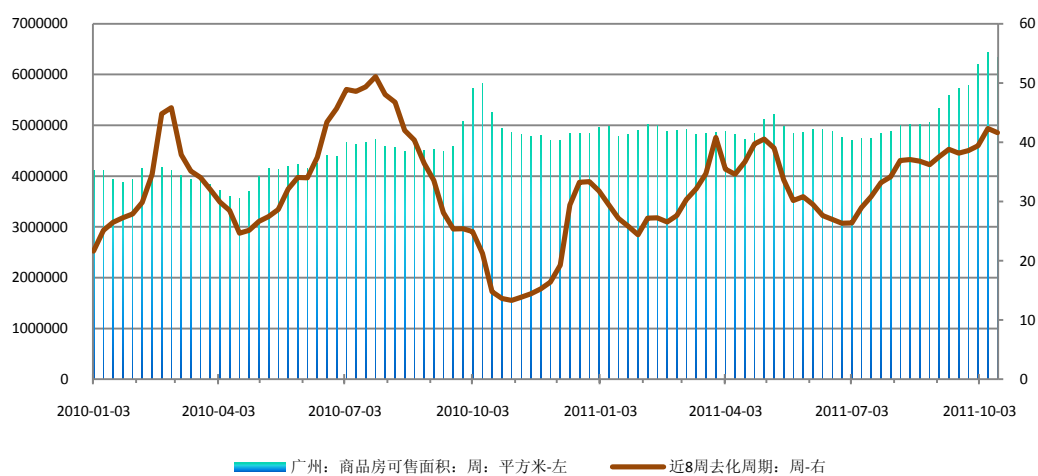
资料来源：Wind, 德邦证券

图 28 上海：商品住宅可售面积



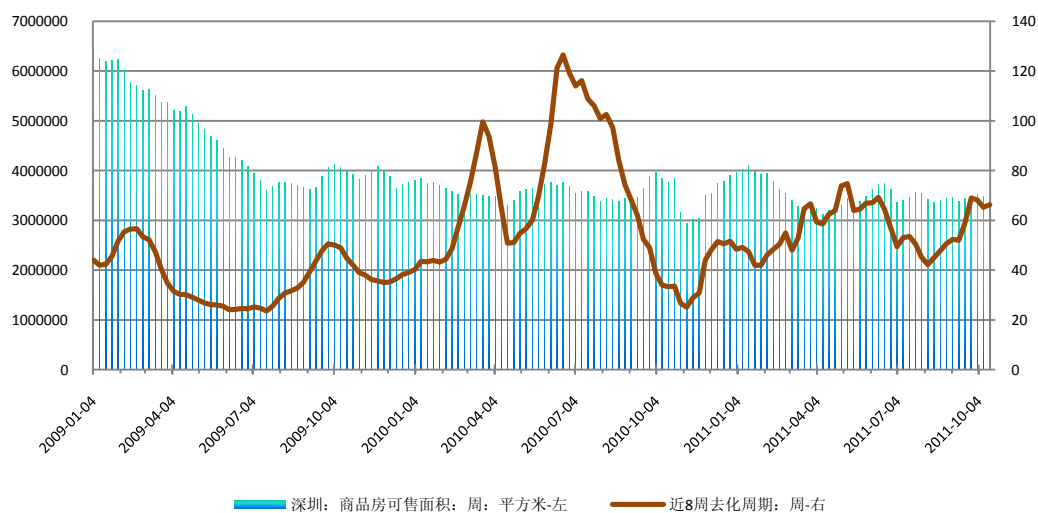
资料来源：Wind, 德邦证券

图 29 广州：商品房可售量



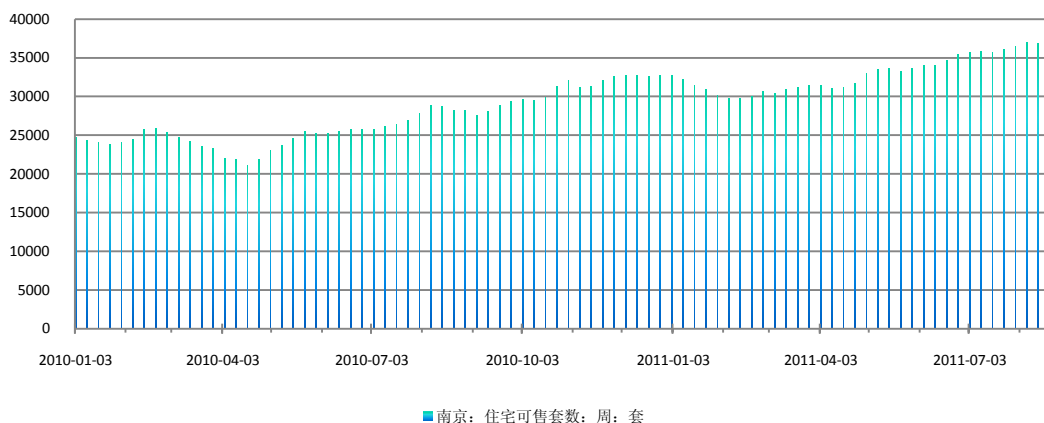
资料来源：Wind, 德邦证券

图 30 深圳：商品房可售面积



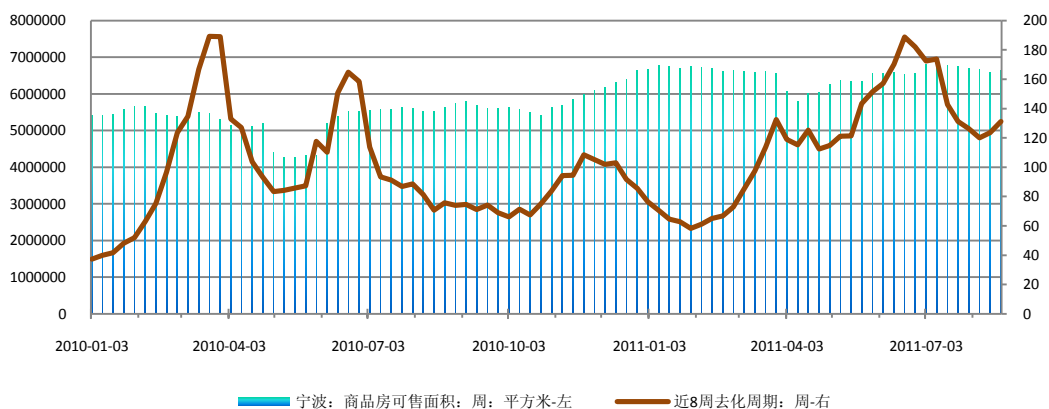
资料来源：Wind, 德邦证券

图 31 南京：商品住宅可售套数



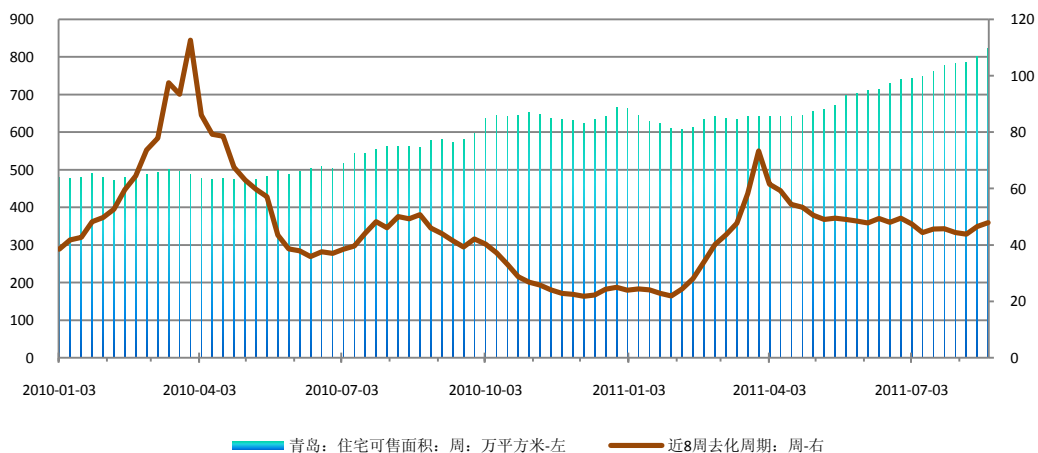
资料来源：Wind, 德邦证券

图 32 宁波：商品房可售面积



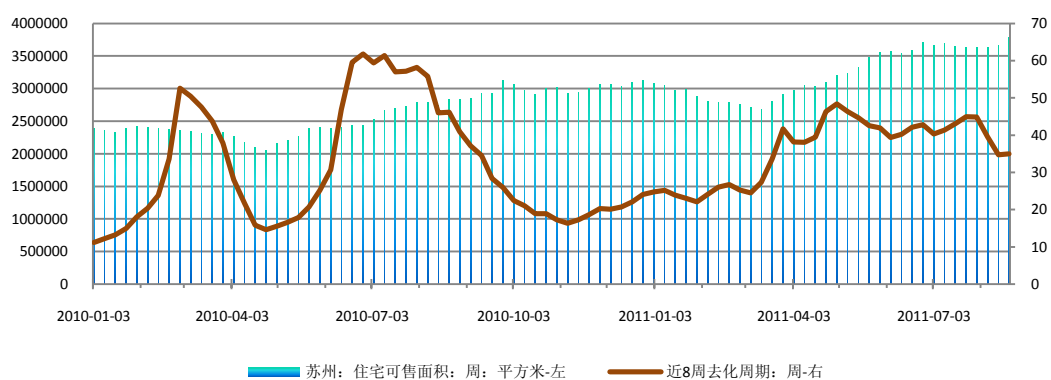
资料来源：Wind, 德邦证券

图 33 青岛：商品住宅可售面积



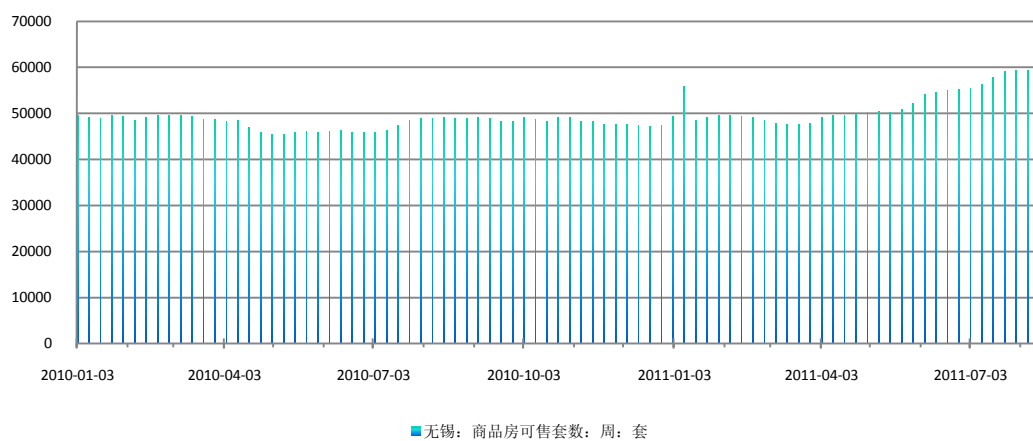
资料来源：Wind, 德邦证券

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。