

房地产行业
定期追踪报告

第 45 周周报（1107-1113）

行业经营趋冷突显调控成效

房地产行业指数相对表现



相关研究

《第 44 周周报（1031-1106）：量价下行引发板块风险集中释放》——2011. 11. 07

《第 43 周周报（1024-1030）：政策微调不针对房地产，趋势反弹时机未到》——2011. 11. 01

《第 42 周周报（1017-1023）：银行变脸，房企遇难关》——2011. 10. 25

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

- ❖ 11 月 10 日，中山市房地产调控深化措施以限价令的形式出台。自 10 日起至今年 12 月 31 日止，全市新建商品住房单套商品住房合同销售价格超过 5800 元/平方米的，市国土资源局暂缓在中山市商品住房销售合同网上登记备案系统受理网上签约手续。
- ❖ 2011 年 3 月 31 日，中山市政府明确提出 2011 年新建住房价格涨幅要低于年度 GDP11% 的目标增速，2010 年中山全市商品住宅均价为 5273 元/平方米，按照 11% 的增速计算，2011 年，中山新建住房均价将不能超过 5853 元/平方米。根据中山市最新发布的商品住宅价格动态显示，10 月份，中山市城区住宅（建筑面积小于等于 144 平方米）的均价为 5900 元/平方米，已超过年初设计目标。限价 51 天，明确规定价格上限，政府为完成全年房价调控目标，采用这种“一刀切”的限价方式，带有浓厚的行政色彩，具有区域性、短期性，中央对房地产调控态度维持不变。
- ❖ 各个地方对房地产调控的手段层出不穷，限购、限贷、限价，全国房地产调控的效果已经日渐凸显。房地产新开工和销售都下滑明显：1）10 月份，住宅新开工面积为 9635 万平方米，环比减少 22%。从 06 年至今的历史数据来看，连续 9 月、10 月单月新开工下滑的只有 08 年、11 年，开发商预期较为悲观，预计四季度，开发商因销售不畅、资金紧张将对新开工更加谨慎，叠加保障房今年新开工任务已基本完成，新开工单月环比将继续负增长。2）随着全国房地产市场降价的范围扩大，购房者观望情绪越发浓厚，预计 11、12 月房地产市场销售将继续下滑，房地产进入一个销售的“极冷”时期。
- ❖ 我们认为短期房地产市场价格继续下滑、成交量环比下跌将带来基本面向下调整，抑制板块上涨动力，相对收益有限，然而这种调整有利于调控政策周期的转换，迎接行业中长期趋势性机会出现。房地产销售下滑直接导致开发资金来源中定金及预付款、个人按揭贷款增速显著下滑，虽然近期有银根松动的信号，但是，房地产直接受益可能性较小，开发商资金来源将越来越依靠自筹资金，良好资产负债情况的公司具备防御性。维持行业中性评级，长期建议关注财务状况良好、销售业绩锁定的龙头公司（万科、保利）以及不受限购政策影响的商业地产、工业地产公司（华夏幸福、金融街、世茂股份、华侨城等）。

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	5
3.1. 成交情况图表.....	5
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.....	9
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.....	10
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.....	11
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.....	12
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.....	13
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.....	14
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.....	15
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.....	16
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.....	17
图 35 无锡：商品住宅可售套数.....	18

表格目录

表格 1 26 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 12.3 万平方米，继上周环比下降，继续环比减少 13%。分城市看，除广州外，其他城市均出现不同程度下滑，深圳表现最差，成交面积环比下滑 37%。

二线城市本周平均成交 11 万平方米，环比减少 6%。由于上周基数较小，本周宁波表现最好，周环比增加 69%至 5.1 万平方米。

三线城市中，剔除长沙、贵阳两个城市数据暂时不可得，本周平均成交 4.1 万平方米，环比上周减少 45%，幅度较大。

表格 1 26 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*	127062	-29%	-31%	178512	-13%	42%	7981729	2%	商品住宅
	上海	253961	-11%	-38%	285486	-13%	-33%	16269648	-7%	商品住宅
	广州	123199	8%	-5%	113993	-20%	-26%	7101899	-5%	商品住宅
	深圳	31136	-37%	-21%	49752	-13%	-21%	2753431	-3%	商品房
	杭州	77515	-4%	-46%	80458	-32%	-41%	4503076	-17%	商品房
	一线平均	122575	-13%	--	141640	--	--	--	--	--
二线城市	成都	126757	0%	-42%	127290	-17%	-65%	5808404	-21%	商品住宅
	福州	19119	8%	-55%	17726	-39%	-46%	1562068	-11%	商品住宅
	哈尔滨	87084	34%	11%	64846	-58%	-41%	5244758	33%	商品房
	南京	66571	-17%	-35%	80175	3%	-31%	3606110	-22%	商品住宅
	宁波	51380	69%	-20%	30400	-35%	-6%	2805802	13%	商品房
	青岛	161903	-3%	-48%	167430	-11%	-31%	7434887	24%	商品住宅
	苏州	97899	-33%	-20%	145631	-3%	-12%	5027329	12%	商品住宅
	天津	100167	-24%	-60%	131114	-28%	-45%	8394794	2%	商品住宅
	无锡	N.A.	N.A.	N.A.	87115	46%	5%	N.A.	N.A.	商品住宅
	重庆	274319	-13%	-29%	315191	-24%	4%	11804345	-36%	商品房
	二线平均	109467	-6%	--	116692	--	--	--	--	--
三线城市	包头	50829	-27%	-47%	69841	-22%	-23%	3056070	-11%	商品住宅
	长沙	N.A.	N.A.	N.A.	73403	-54%	-71%	N.A.	N.A.	商品住宅
	东莞	77283	5%	-18%	73551	-9%	-35%	4966213	40%	商品住宅
	贵阳	N.A.	N.A.	N.A.	103420	-3%	18%	N.A.	N.A.	商品住宅
	海口	21164	-1%	-35%	21393	-19%	-1%	850408	-67%	商品房
	昆明	78272	-15%	-30%	91997	-28%	-35%	5332299	25%	商品房

兰州	21657	-16%	-30%	25713	-22%	-17%	815315	-13%	商品房
南昌	43455	-48%	-42%	82956	36%	-28%	2721724	30%	商品房
石家庄	35792	5%	-39%	34082	-7%	-59%	2907280	1%	商品住宅
岳阳	40541	8%	4%	37618	7%	10%	10347	3%	商品住宅
安庆	3277	-72%	-80%	11880	52%	-27%	628406	66%	商品住宅
三线平均	41363	-45%	--	56896	--	--	--	--	--

*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

表格 2 部分城市本周库存情况

	可售量	同比	去化时间 (周)	备注
北京*	15194239	22%	81	商品住宅、面积
上海	9151100	46%	31	商品住宅、面积
广州	6596791	38%	45	商品住宅、面积
深圳	3515989	17%	72	商品房、面积
南京	49027	57%	--	商品住宅、套数
宁波	7799950	34%	175	商品房、面积
青岛	10811271	70%	61	商品住宅、面积
苏州	4807936	64%	35	商品住宅、面积
无锡	69316	2%	--	商品住宅、套数

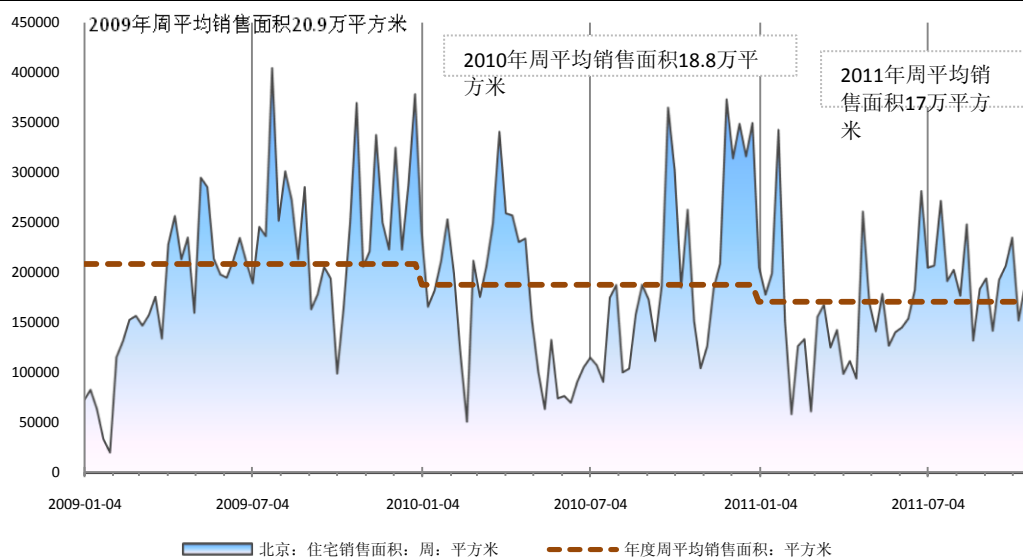
*注：北京为期房+现房可售量

资料来源：Wind, 德邦证券

3. 图表汇总

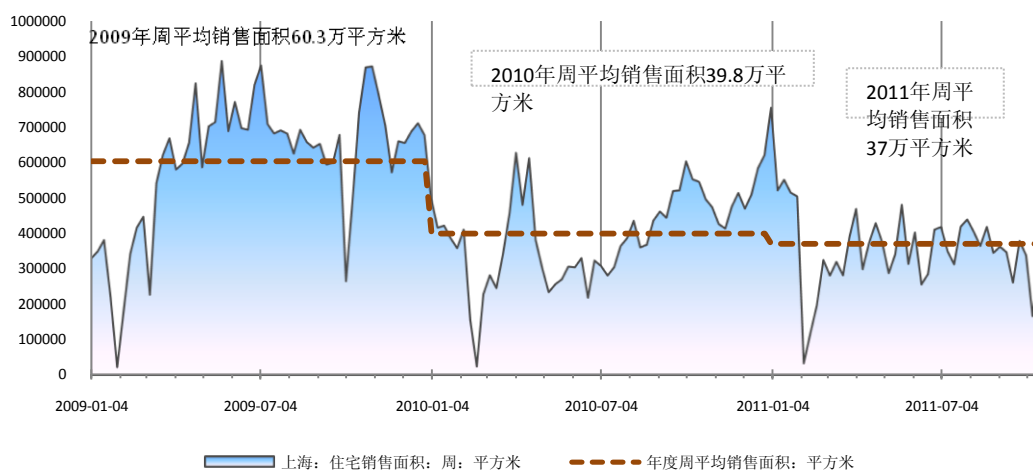
3.1. 成交情况图表

图 1 北京：商品住宅（期房+现房）销售面积



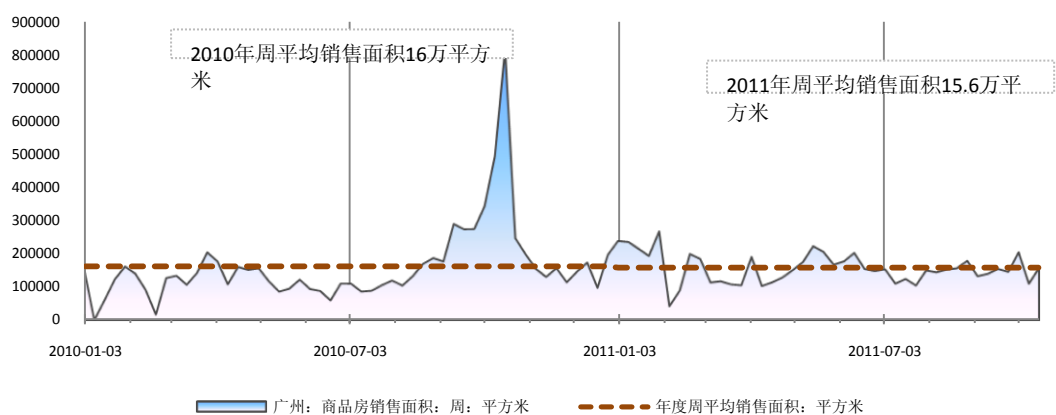
资料来源：Wind, 德邦证券

图 2 上海：商品住宅销售面积



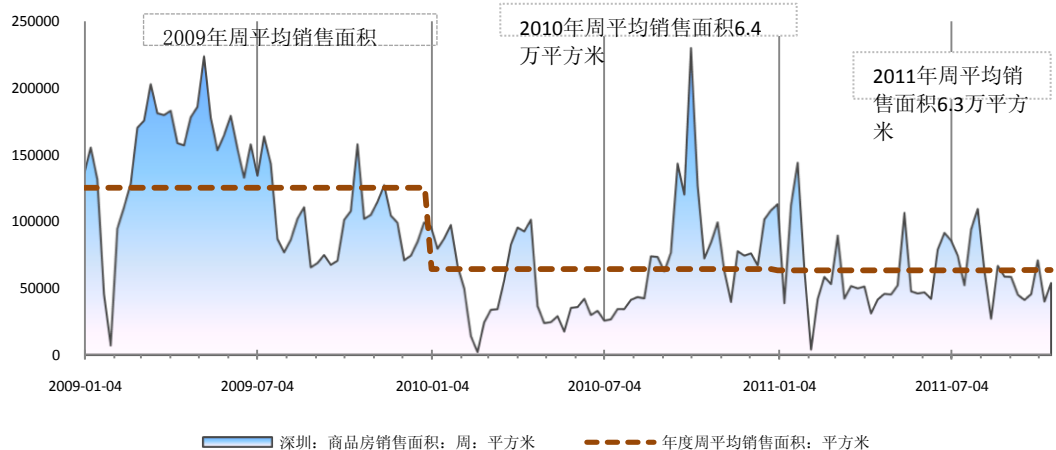
资料来源：Wind, 德邦证券

图 3 广州：商品房销售面积



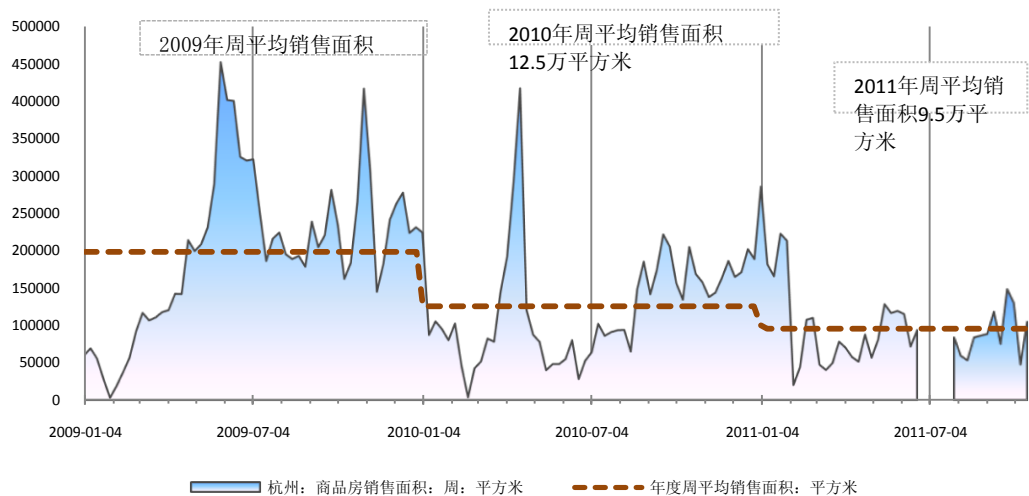
资料来源：Wind, 德邦证券

图 4 深圳：商品房销售面积



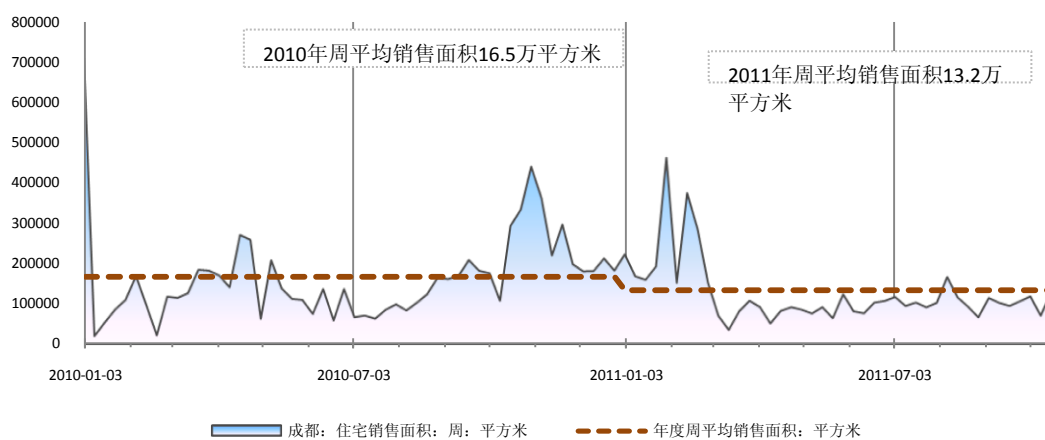
资料来源：Wind, 德邦证券

图 5 杭州：商品房销售面积



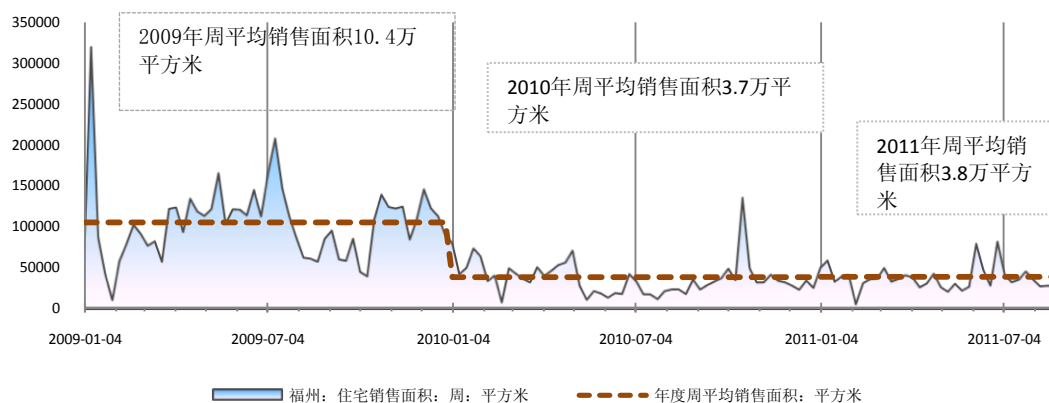
资料来源：Wind, 德邦证券

图 6 成都：商品住宅销售面积



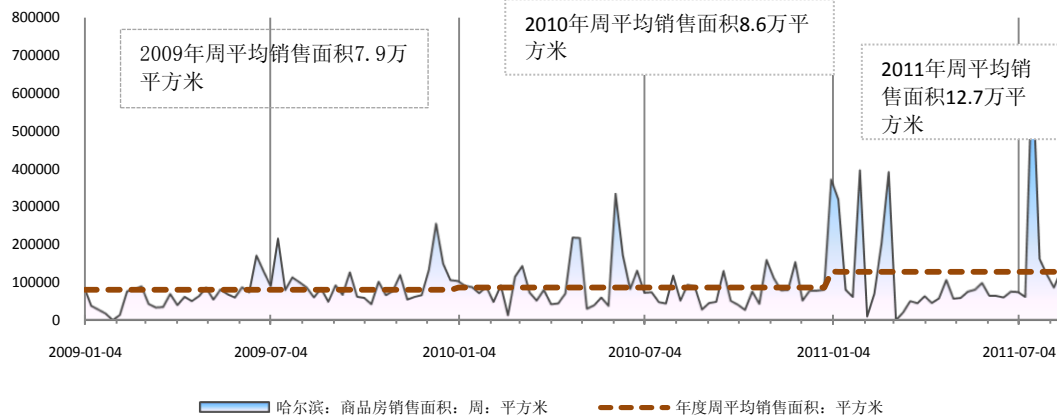
资料来源：Wind, 德邦证券

图 7 福州：商品住宅销售面积



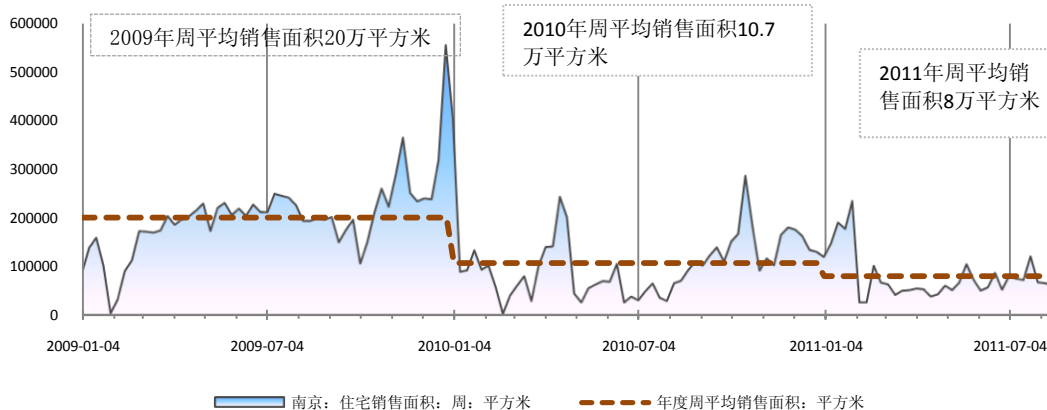
资料来源：Wind, 德邦证券

图 8 哈尔滨：商品房销售面积



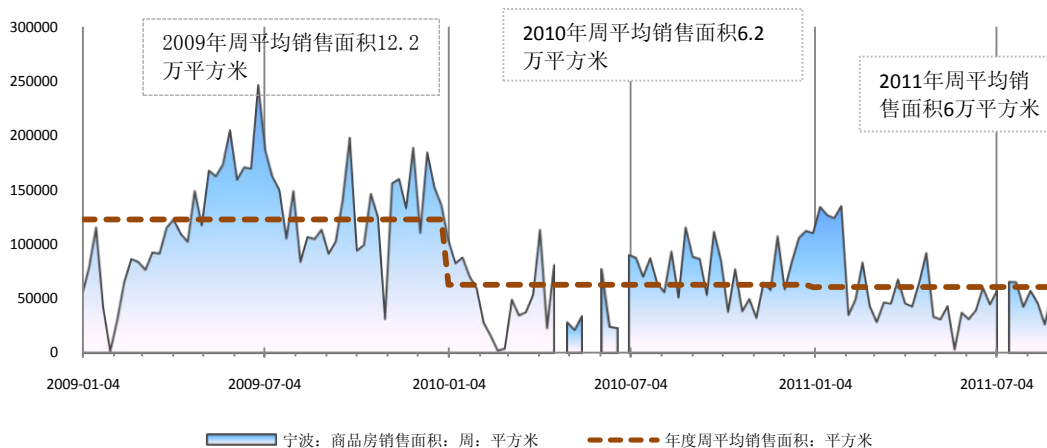
资料来源：Wind, 德邦证券

图 9 南京：商品住宅销售面积



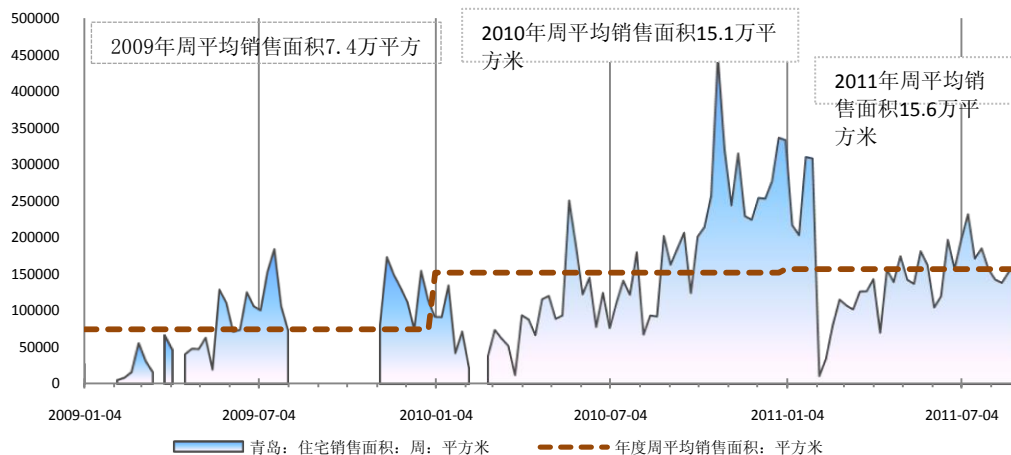
资料来源：Wind, 德邦证券

图 10 宁波：商品房销售面积



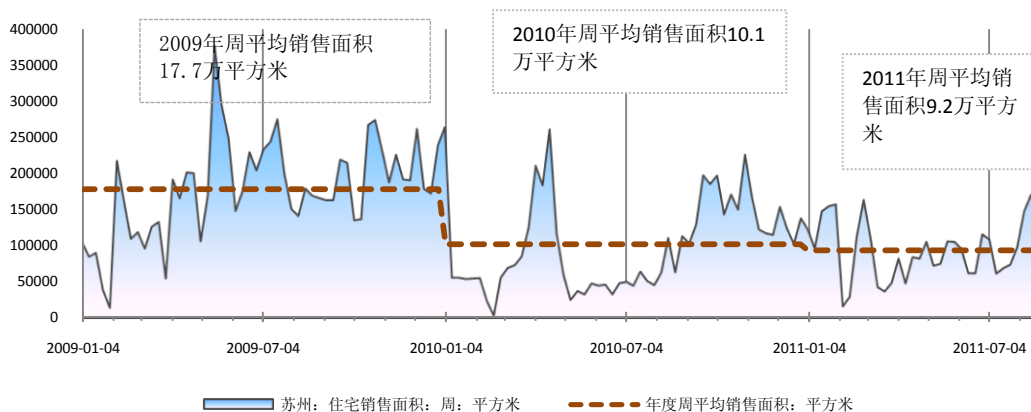
资料来源：Wind, 德邦证券

图 11 青岛：商品住宅销售面积



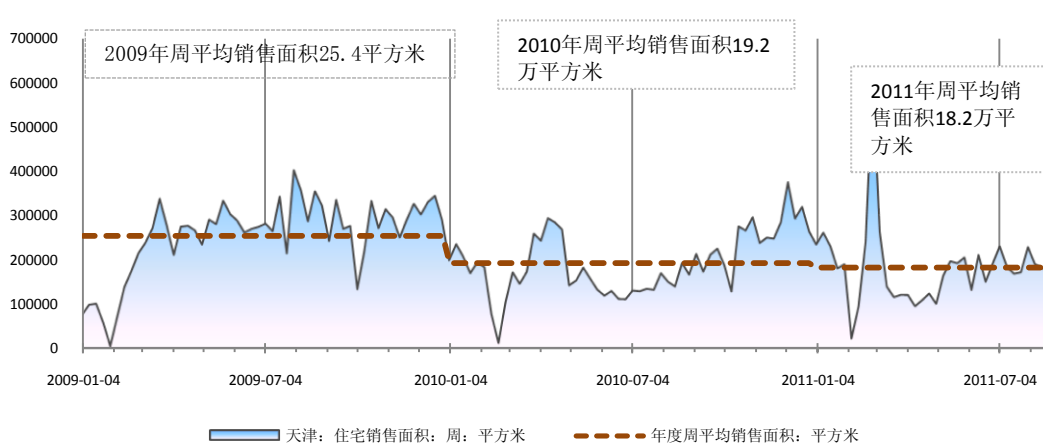
资料来源：Wind, 德邦证券

图 12 苏州：商品住宅销售面积



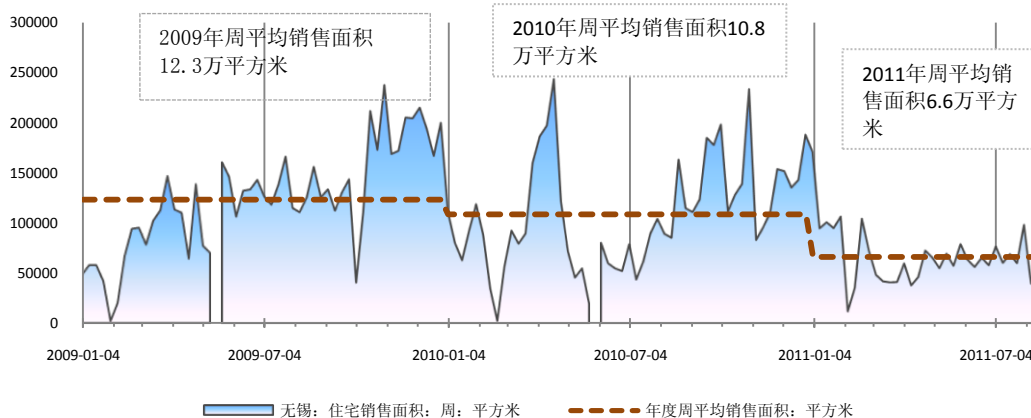
资料来源：Wind, 德邦证券

图 13 天津：商品住宅销售面积



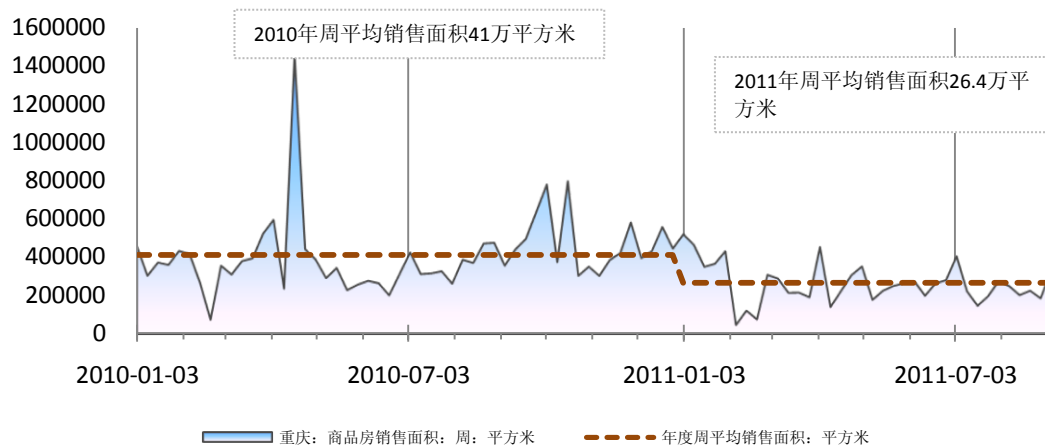
资料来源：Wind, 德邦证券

图 14 无锡：商品住宅销售面积



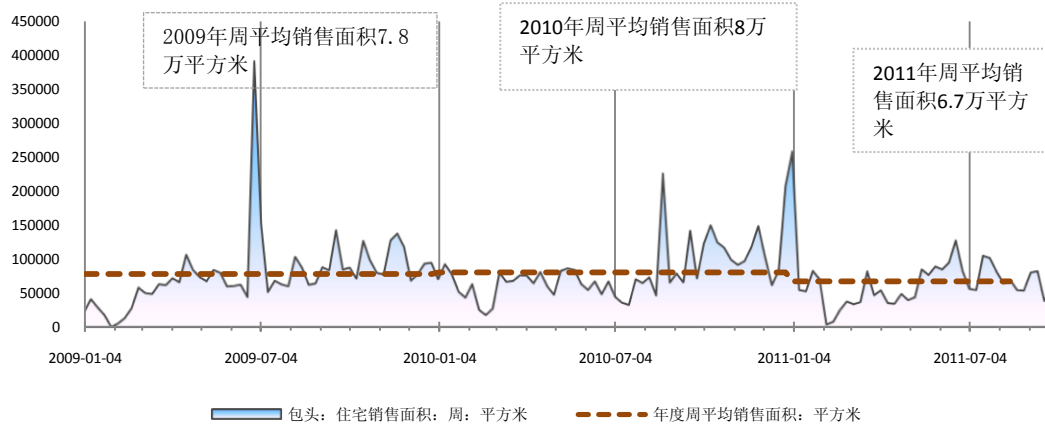
资料来源：Wind, 德邦证券

图 15 重庆：商品房销售面积



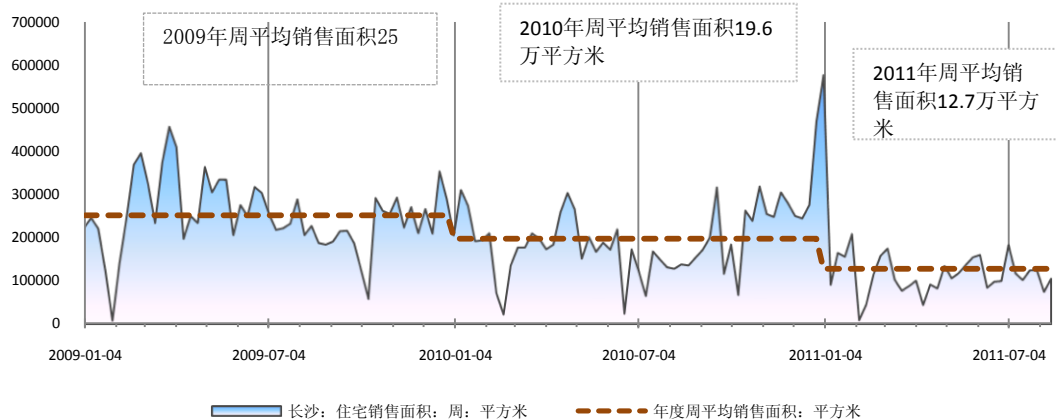
资料来源：Wind, 德邦证券

图 16 包头：商品住宅销售面积



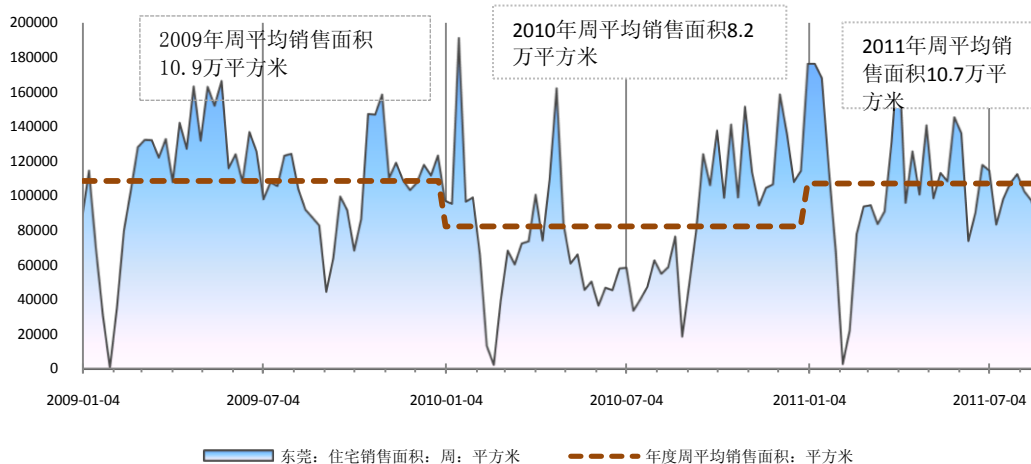
资料来源：Wind, 德邦证券

图 17 长沙：商品住宅销售面积



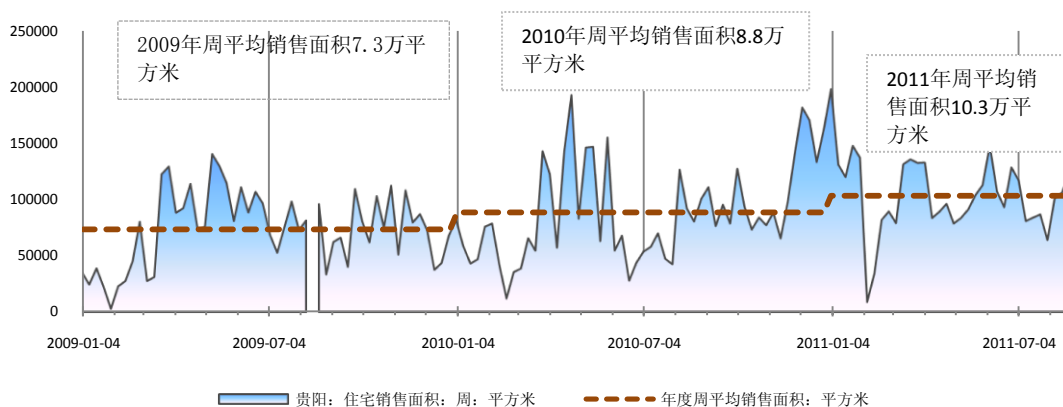
资料来源：Wind, 德邦证券

图 18 东莞：商品住宅销售面积



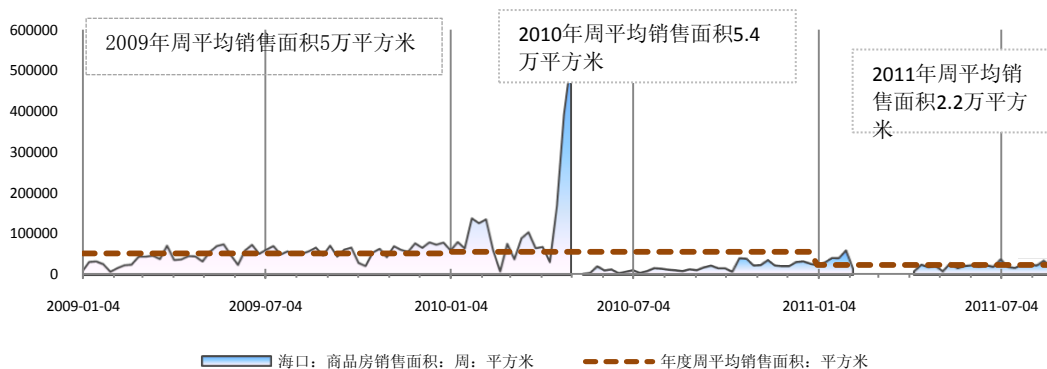
资料来源：Wind, 德邦证券

图 19 贵阳：商品住宅销售面积



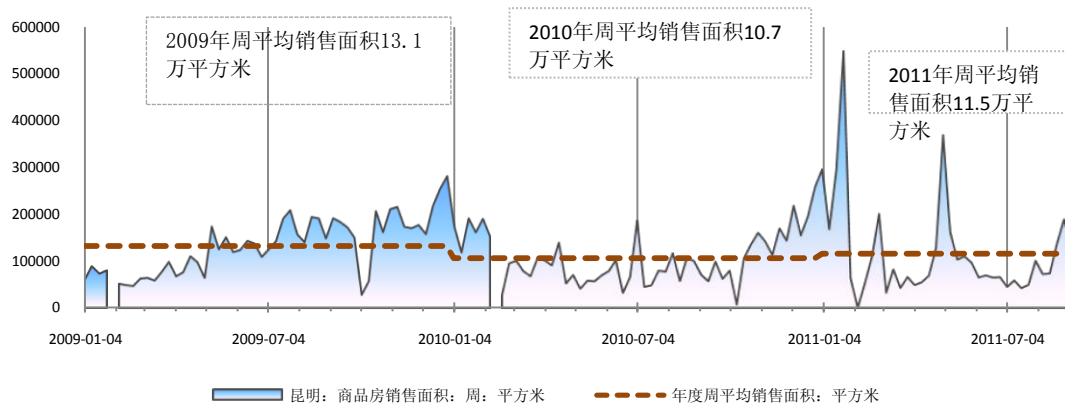
资料来源：Wind, 德邦证券

图 20 海口：商品房销售面积



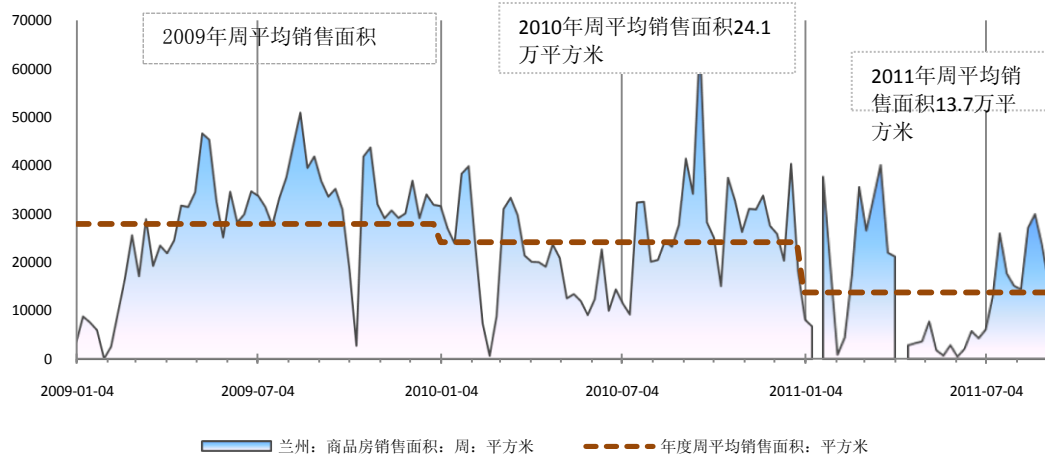
资料来源：Wind, 德邦证券

图 21 昆明：商品房销售面积



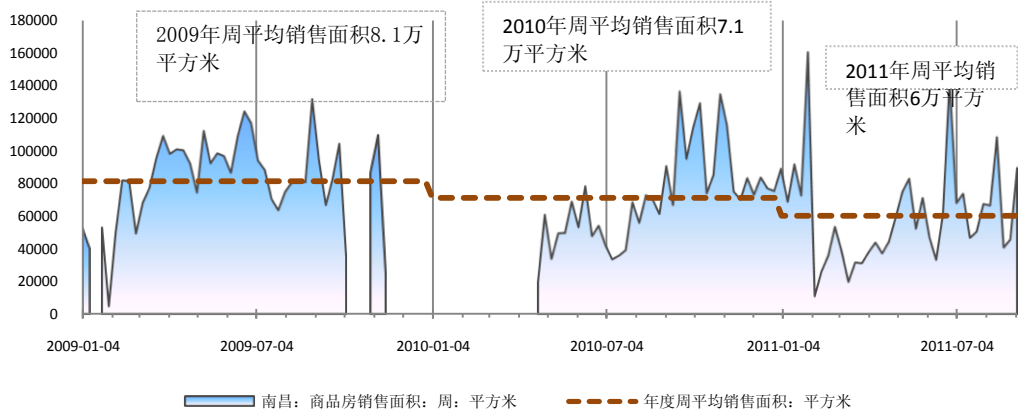
资料来源：Wind, 德邦证券

图 22 兰州：商品房销售面积



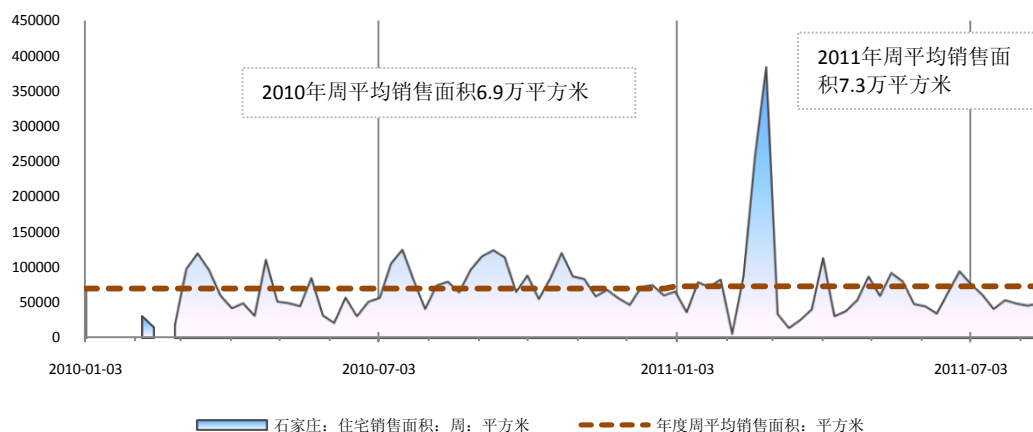
资料来源：Wind, 德邦证券

图 23 南昌：商品房销售面积



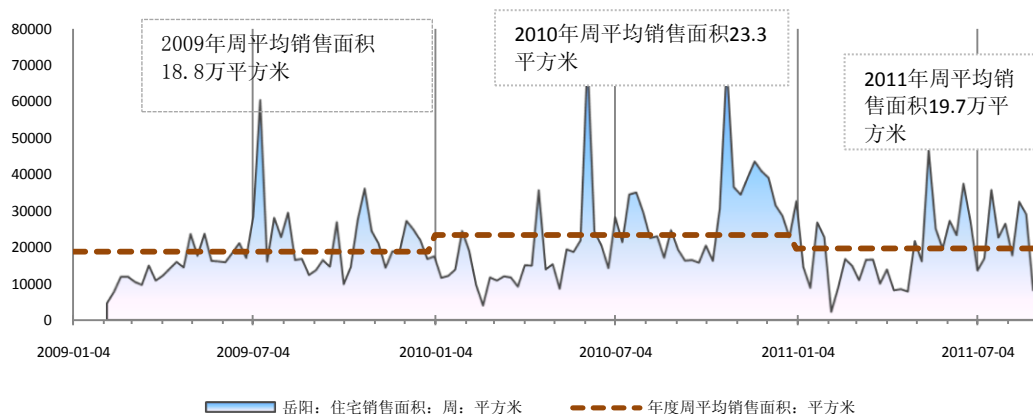
资料来源：Wind, 德邦证券

图 24 石家庄：商品住宅销售面积



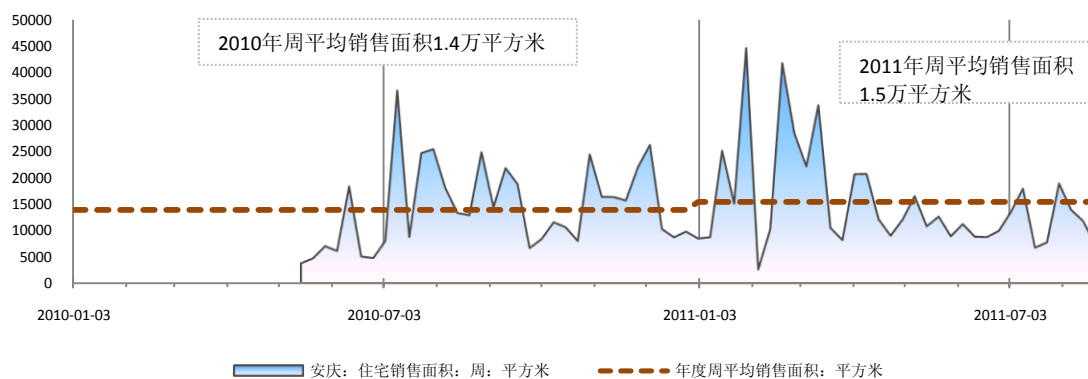
资料来源：Wind, 德邦证券

图 25 岳阳：商品住宅销售面积



资料来源：Wind, 德邦证券

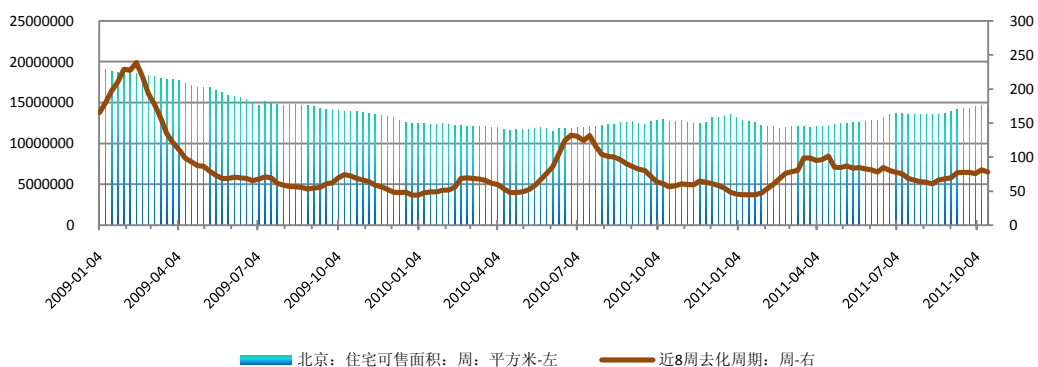
图 26 安庆：商品住宅销售面积



资料来源：Wind, 德邦证券

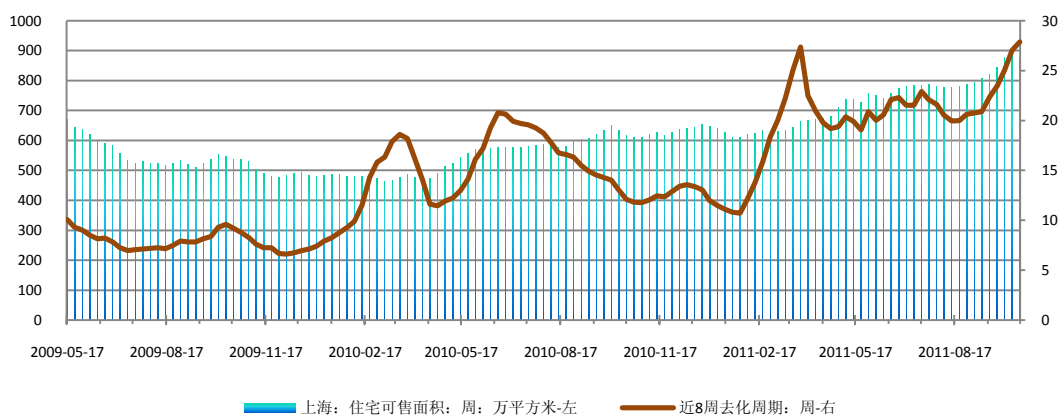
3.2. 库存情况图表

图 27 北京：商品住宅（现房+期房）本周可售面积



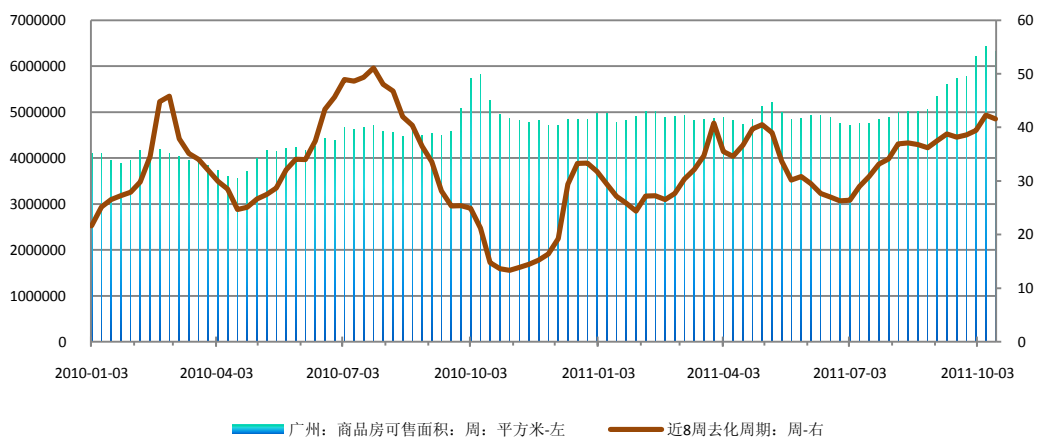
资料来源：Wind, 德邦证券

图 28 上海：商品住宅可售面积



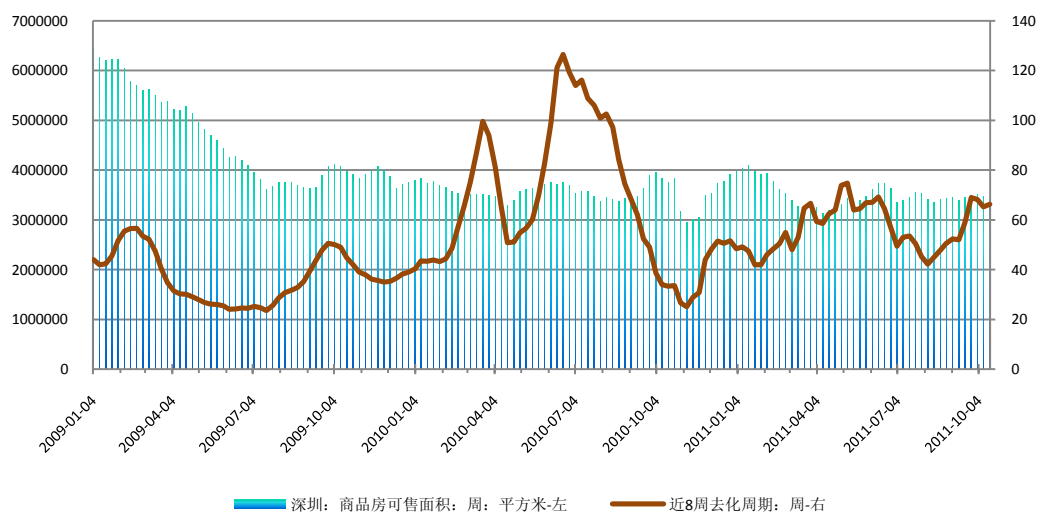
资料来源：Wind, 德邦证券

图 29 广州：商品房可售量



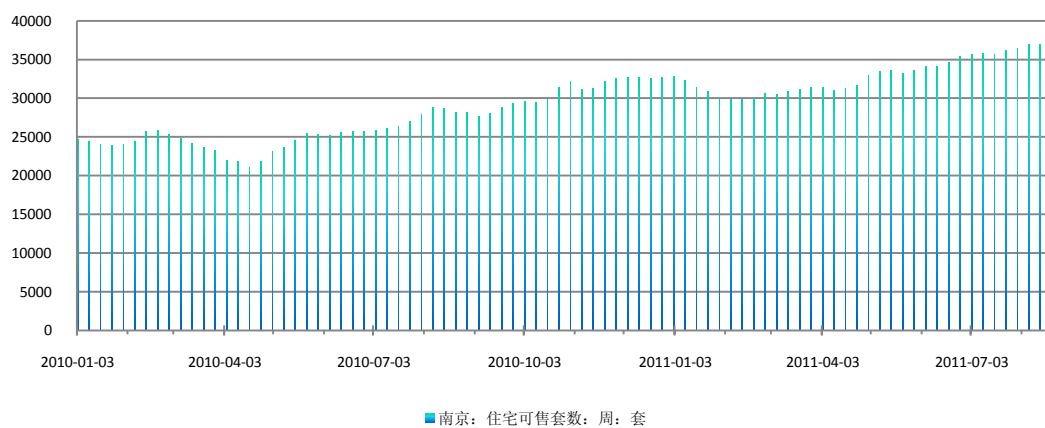
资料来源：Wind, 德邦证券

图 30 深圳：商品房可售面积



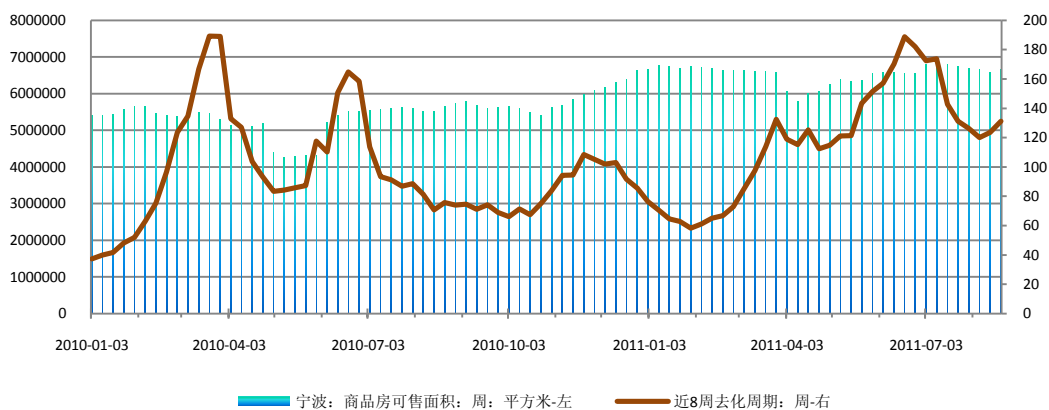
资料来源：Wind, 德邦证券

图 31 南京：商品住宅可售套数



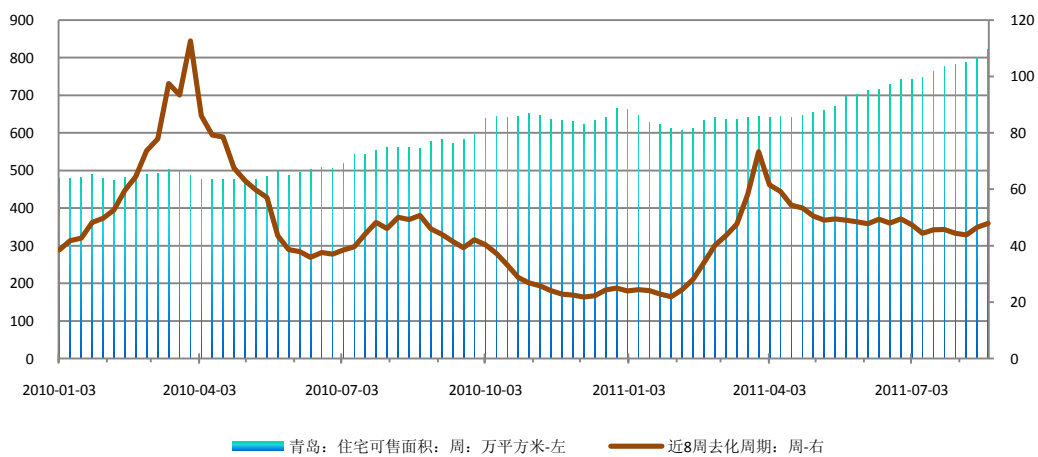
资料来源：Wind, 德邦证券

图 32 宁波：商品房可售面积



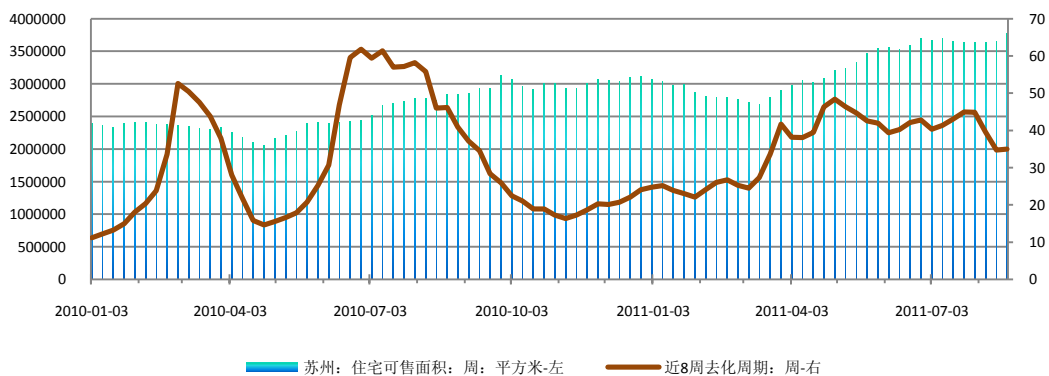
资料来源：Wind, 德邦证券

图 33 青岛：商品住宅可售面积



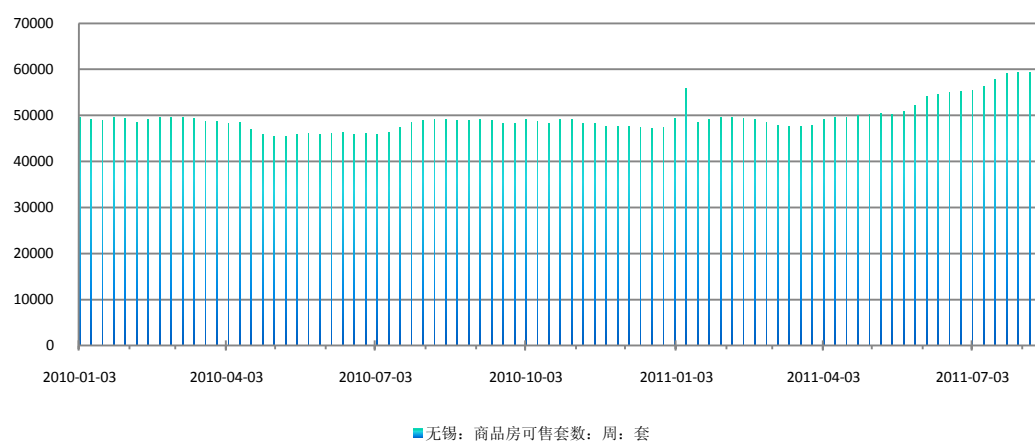
资料来源：Wind, 德邦证券

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

分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

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，我公司就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。