

房地产行业
定期追踪报告

第 46 周周报（1114-1120）

行业之冬：“价跌”遭遇“量缩”

房地产行业指数相对表现



相关研究

《第 45 周周报（1107-1113）：行业经营趋冷突显调控成效》——2011. 11. 14

《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

- ❖ 近期，除了媒体热衷各地方房价下跌的报道，诸如万科、龙湖、绿地、中海等龙头开发商发动的“降价潮”吸引媒体关注，加重了市场“房价要下跌”的预期，统计局 18 日公布的 10 月份全国 70 个大中城市新建商品住宅价格变动情况更证实了这一趋势。
- ❖ 全国新建商品住宅价格环比下跌城市个数明显增多，降价幅度扩大。10 月份，70 个大中城市新建商品住宅价格指数环比上涨城市 16 个，环比上涨城市个数比 8 月、9 月减少 8 个，平均上涨幅度为 0.14%，环比 9 月下降 0.04 个百分点；新建商品住宅价格指数环比下跌城市 34 个，下跌城市数比 9 月环比增加 100%，平均跌幅 0.36%，跌幅比 9 月扩大 0.12 个百分点。10 月，商品住宅价格环比持平城市 20 个。
- ❖ 长三角部分城市开始出现价格同比明显下滑，泡沫较重城市开始去泡沫化。10 月份，全国 70 个大中城市中，仅温州、宁波 2 个城市新建商品住宅价格当月同比下降，温州跌幅为 5.5%，宁波跌幅为 0.2%。其余 68 个城市新建商品住宅价格当月同比均出现上涨，平均涨幅 3.27%，比 9 月平均涨幅（3.89%）下降 0.62 个百分点，涨幅扩大城市由 9 月的 7 个下降至 6 个，涨幅回落城市维持 59 个。乌鲁木齐、长沙、广州的涨幅居前三位，大理、宁波、温州的涨幅居后。
- ❖ 房地产降价初期，潜在购房者观望情绪变浓，对市场成交造成的影响显而易见，价格下跌，成交量萎缩，我们预计这种行业经营趋冷的趋势至少将持续至明年中期，量价基本面继续调整，政策才有转向的可能。从我们追踪的 26 个城市来看，在 10 月份商品房市场冷淡收场之后，11 月成交量继续下滑。10 月份，一线城市（北、上、广、深、杭）周平均成交 16.5 万平方米以上，11 月周平均水平下滑至 12 万平方米；10 月份，二线城市周平均成交 14.5 万平方米，11 月周平均成交 11 万平方米；10 月份，三线城市周平均成交 6.5 万平方米，11 月周平均成交 4.5 万平方米。
- ❖ 我们认为短期房地产市场价格下跌、成交量下滑致使房地产开发商经营进入“冬季”，行业基本面向下调整，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，基本面下行风险集中释放后，行业中长期趋势性机会才有可能出现。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.....	17

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 12.5 万平方米，连续两周下滑之后，本周稍有上涨之势，环比增加 2%。分城市看，广州和杭州本周减少幅度较大，分别环比减少 17%、23%，北京表现最好，环比增加 30%。

二线城市剔除无锡数据暂时不可得外，本周平均成交 12.3 万平方米，环比增加 15%。福州表现最好，连续两周环比上升，本周以 60% 大幅增加。哈尔滨在上周环比大幅增长后，本周环比减少 10%。

三线城市中，剔除长沙、岳阳两个城市数据暂时不可得，本周平均成交 5.3 万平方米，环比上周增加 13%。

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*	164812	30%	-21%	127062	-29%	-31%	8146541	1%	商品住宅
	上海	263049	4%	-45%	253961	-11%	-38%	16532697	-8%	商品住宅
	广州	101680	-17%	-35%	123199	8%	-5%	7203579	-5%	商品住宅
	深圳	35749	15%	-54%	31136	-37%	-21%	2789180	-4%	商品房
	杭州	59958	-23%	-63%	77515	-4%	-46%	4563034	-18%	商品房
	一线平均	125050	2%	--	122575	--	--	--	--	--
二线城市	成都	163875	29%	-45%	126757	0%	-42%	5972279	-22%	商品住宅
	福州	30630	60%	-12%	19119	8%	-55%	1592697	-11%	商品住宅
	哈尔滨	78279	-10%	-2%	87084	34%	11%	5323038	32%	商品房
	南京	61546	-8%	-63%	66571	-17%	-35%	3667656	-23%	商品住宅
	宁波	53670	4%	-7%	51380	69%	-20%	2859471	13%	商品房
	青岛	179962	11%	-21%	161903	-3%	-48%	7614849	22%	商品住宅
	苏州	127930	31%	10%	97899	-33%	-20%	5155259	12%	商品住宅
	天津	96520	-4%	-61%	100167	-24%	-60%	8491314	0%	商品住宅
	无锡	N.A.	N.A.	N.A.	85291	-2%	-10%	N.A.	N.A.	商品住宅
	重庆	317621	16%	-25%	274319	-13%	-29%	12121966	-36%	商品房
	二线平均	123337	15%	--	107049	--	--	--	--	--
三线城市	包头	89182	75%	-24%	50829	-27%	-47%	3145252	-12%	商品住宅
	长沙	N.A.	N.A.	N.A.	72209	-2%	-71%	N.A.	N.A.	商品住宅
	东莞	71941	-7%	-31%	77283	5%	-18%	5038153	38%	商品住宅
	贵阳	75765	11%	-23%	68047	-34%	5%	4804578	26%	商品住宅

海口	24503	16%	19%	21164	-1%	-35%	874911	-67%	商品房
昆明	85147	9%	-50%	78272	-15%	-30%	5417447	22%	商品房
兰州	17061	-21%	-49%	21657	-16%	-30%	832377	-13%	商品房
南昌	71191	64%	2%	43455	-48%	-42%	2792915	29%	商品房
石家庄	34672	-3%	-49%	35792	5%	-39%	2941952	0%	商品住宅
岳阳	N.A	N.A	0%	40541	8%	4%	N.A	N.A	商品住宅
安庆	5588	71%	-64%	3277	-72%	-80%	633994	60%	商品住宅
三线平均	52783	13%	--	46593	--	--	--	--	--

*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*	15208240	23%	83	商品住宅、面积
上海	9304243	51%	33	商品住宅、面积
广州	6671591	39%	47	商品住宅、面积
深圳	3560315	17%	74	商品房、面积
南京	50329	57%	--	商品住宅、套数
宁波	8005282	34%	179	商品房、面积
青岛	11130671	76%	63	商品住宅、面积
苏州	5007617	67%	37	商品住宅、面积
无锡	68836	-1%	--	商品住宅、套数

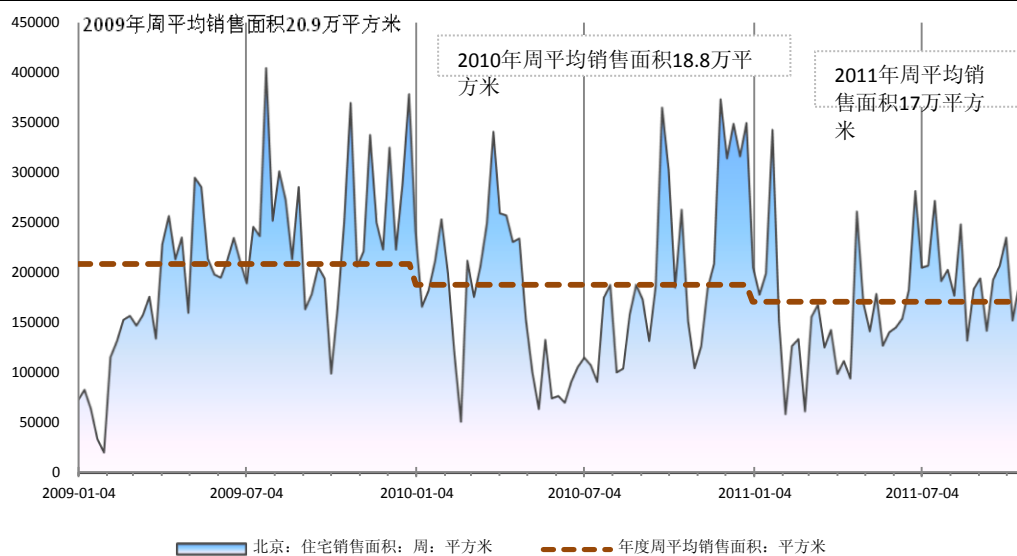
*注：北京为期房+现房可售量

资料来源：Wind, 德邦证券

3. 图表汇总

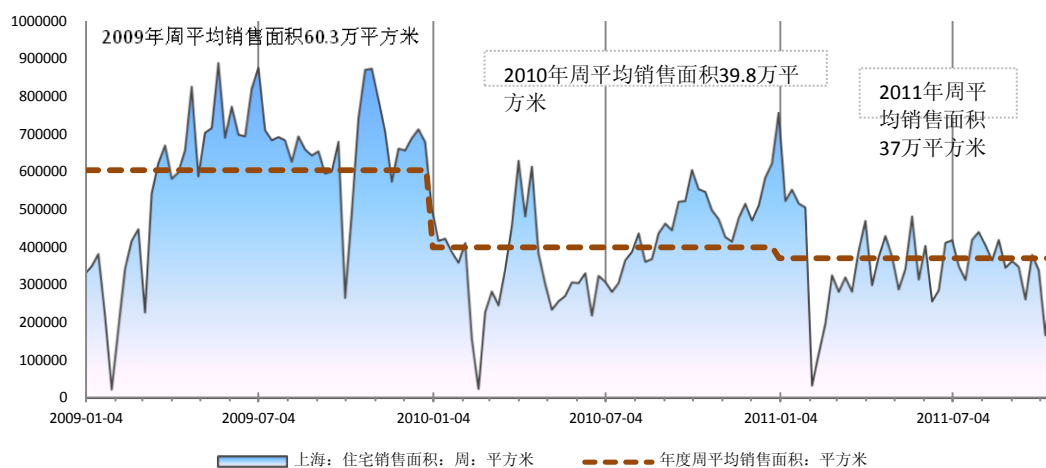
3.1. 成交情况图表

图 1 北京：商品住宅（期房+现房）销售面积



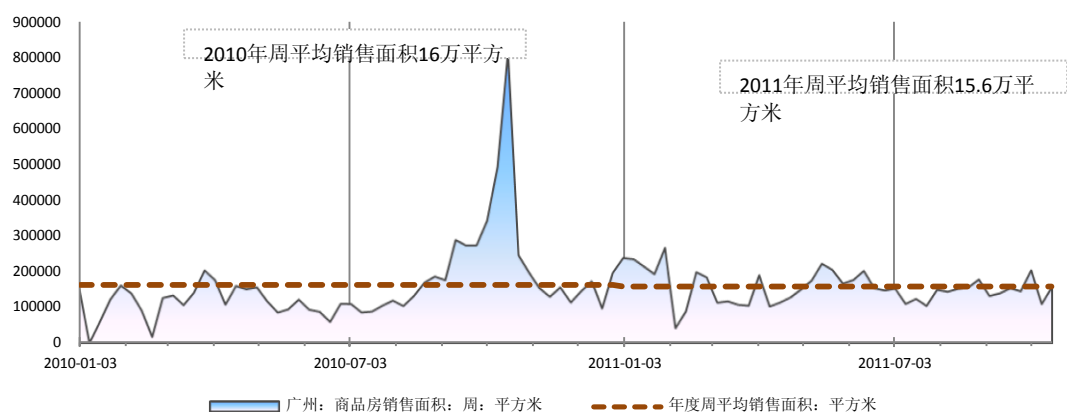
资料来源：Wind, 德邦证券

图 2 上海：商品住宅销售面积



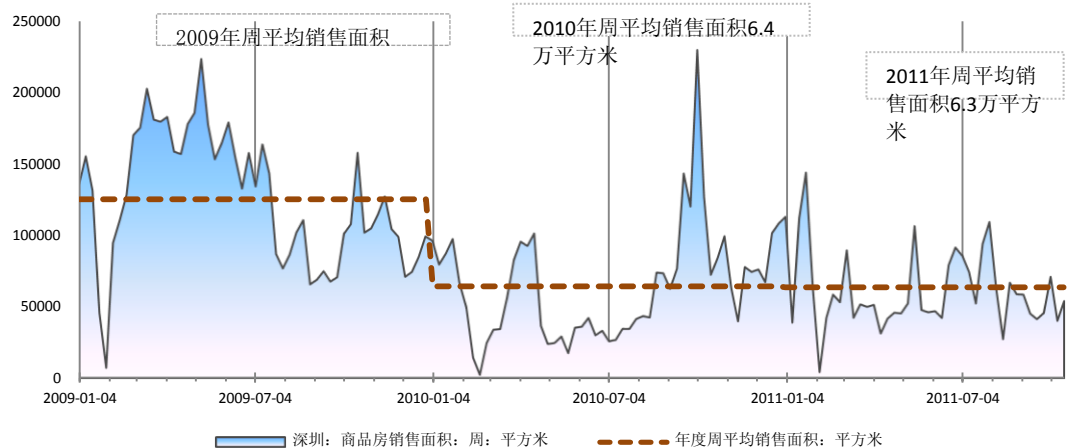
资料来源：Wind, 德邦证券

图 3 广州：商品房销售面积



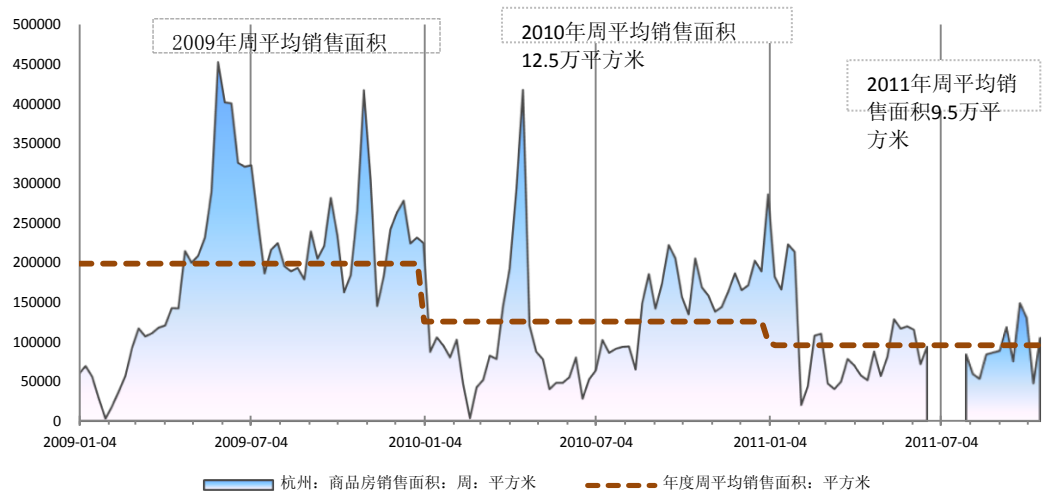
资料来源：Wind, 德邦证券

图 4 深圳：商品房销售面积



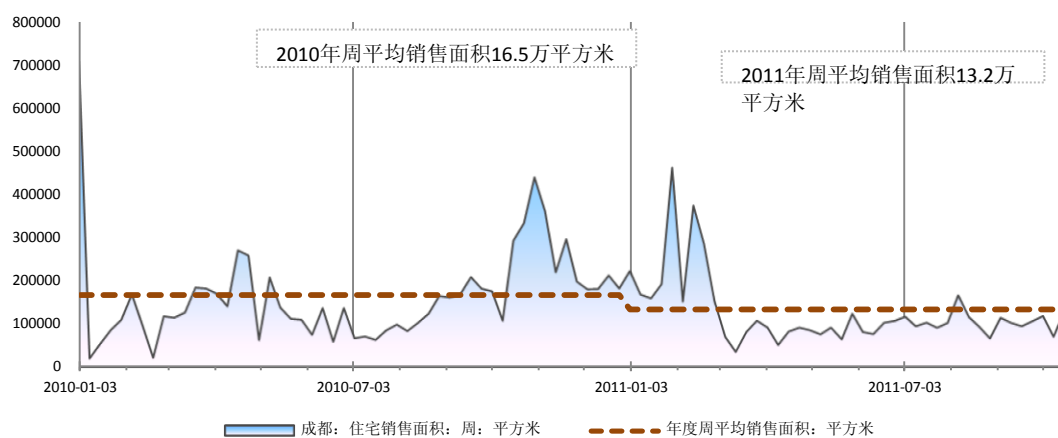
资料来源：Wind, 德邦证券

图 5 杭州：商品房销售面积



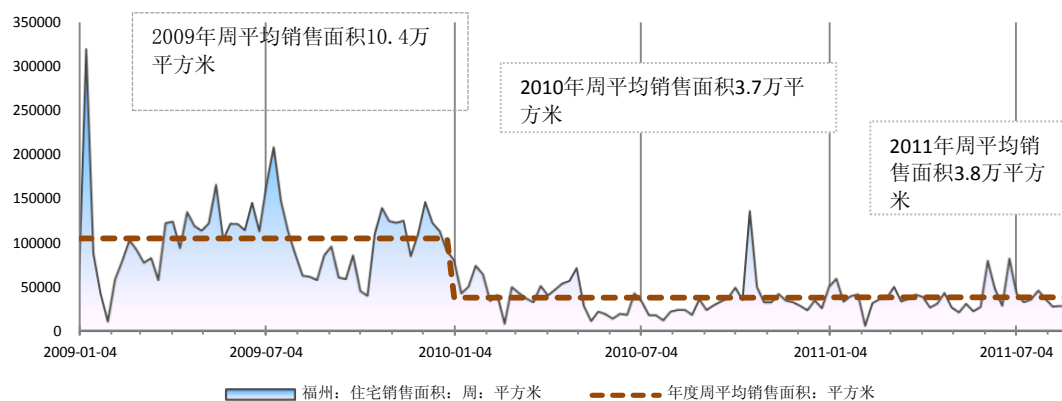
资料来源：Wind, 德邦证券

图 6 成都：商品住宅销售面积



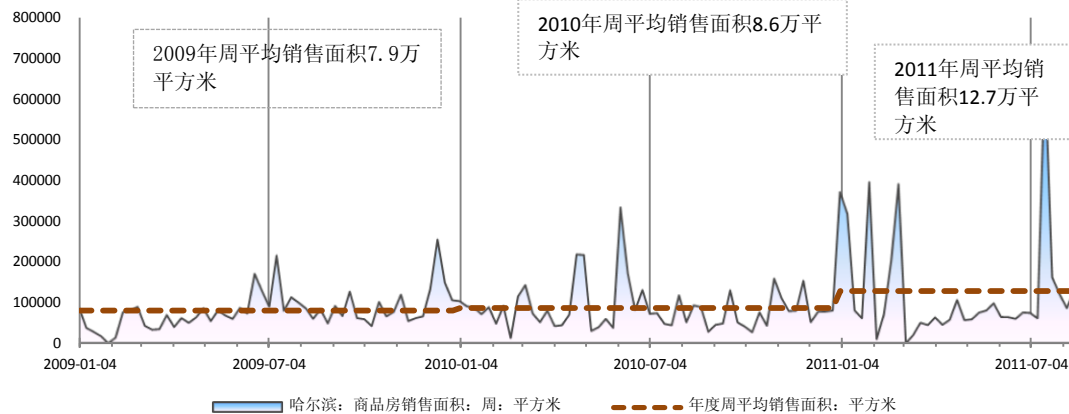
资料来源：Wind, 德邦证券

图 7 福州：商品住宅销售面积



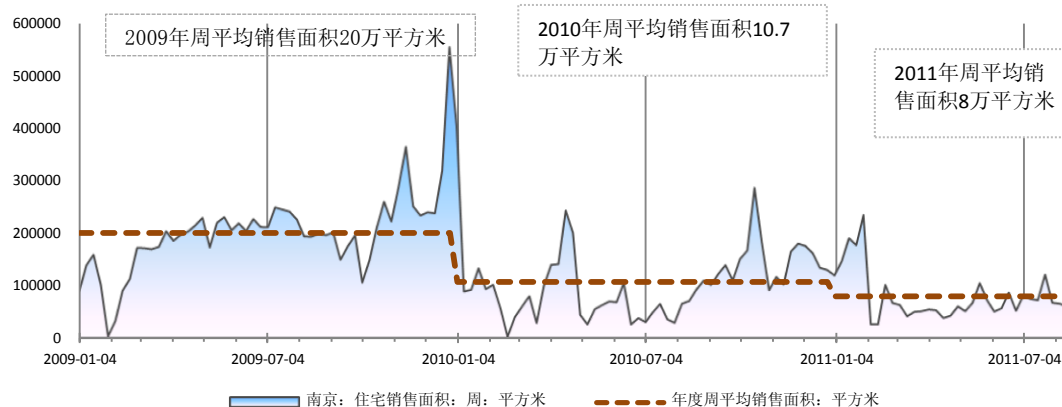
资料来源：Wind, 德邦证券

图 8 哈尔滨：商品房销售面积



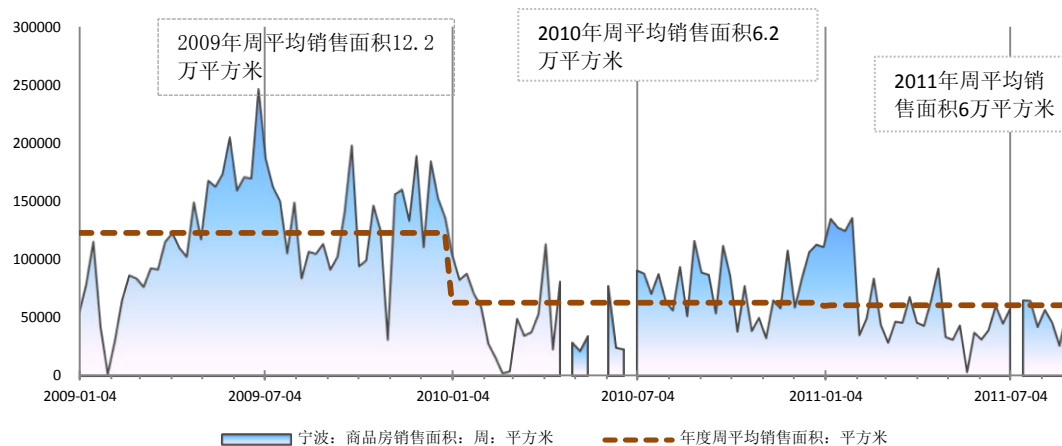
资料来源：Wind, 德邦证券

图 9 南京：商品住宅销售面积



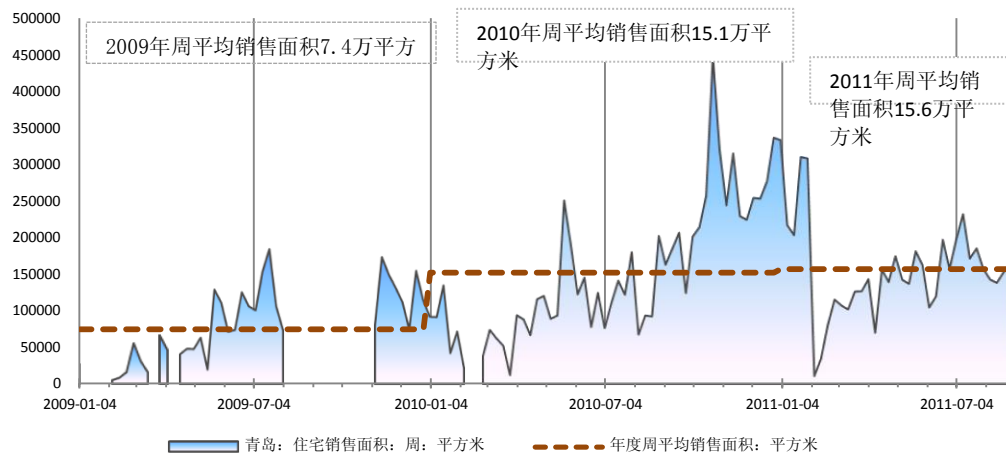
资料来源：Wind, 德邦证券

图 10 宁波：商品房销售面积



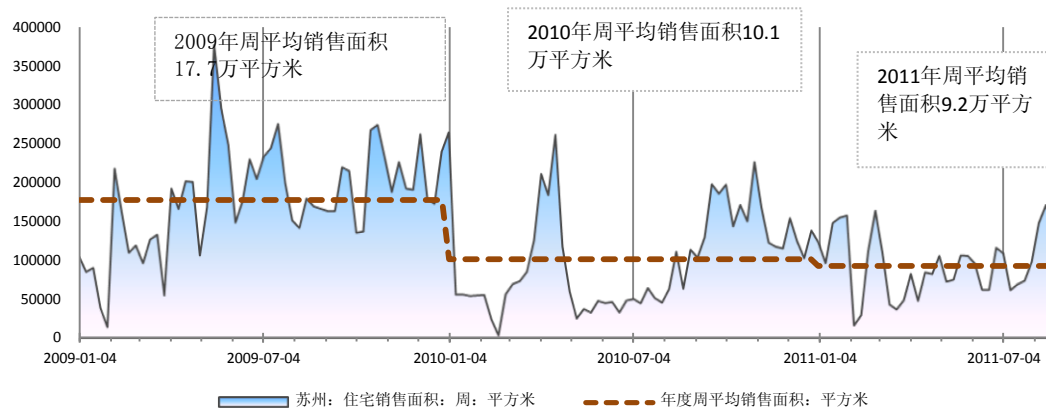
资料来源：Wind, 德邦证券

图 11 青岛：商品住宅销售面积



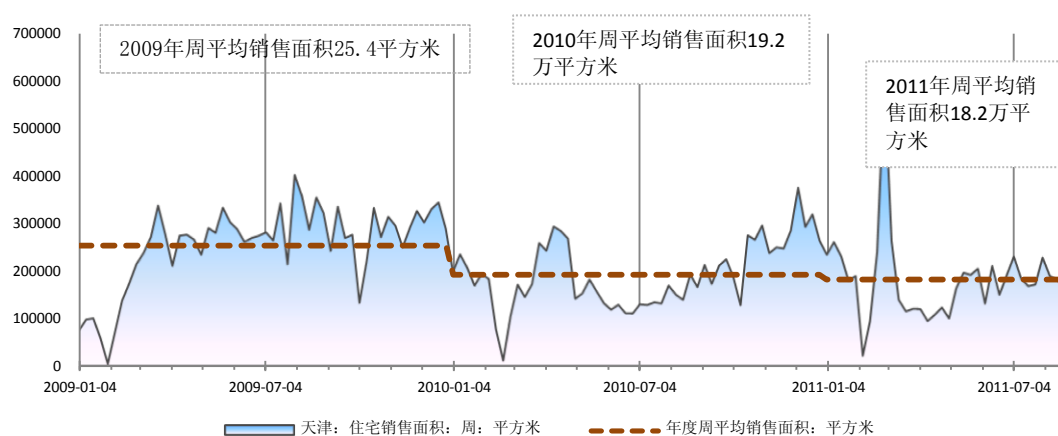
资料来源：Wind, 德邦证券

图 12 苏州：商品住宅销售面积



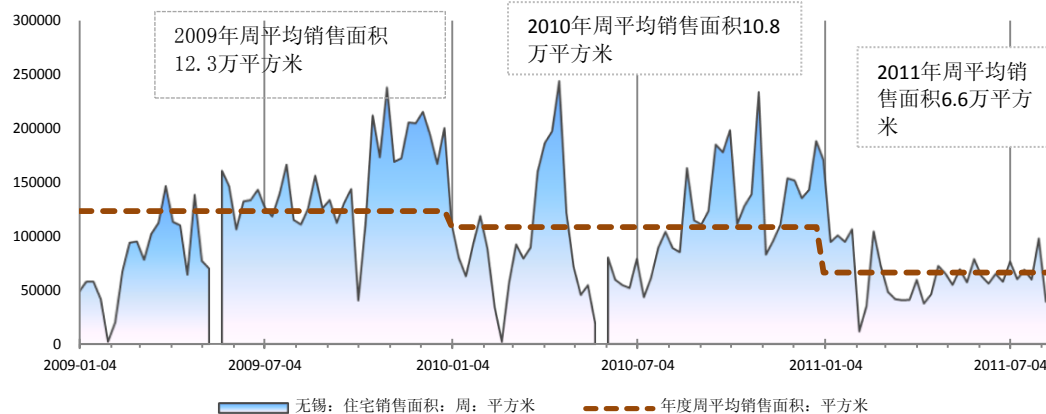
资料来源：Wind, 德邦证券

图 13 天津：商品住宅销售面积



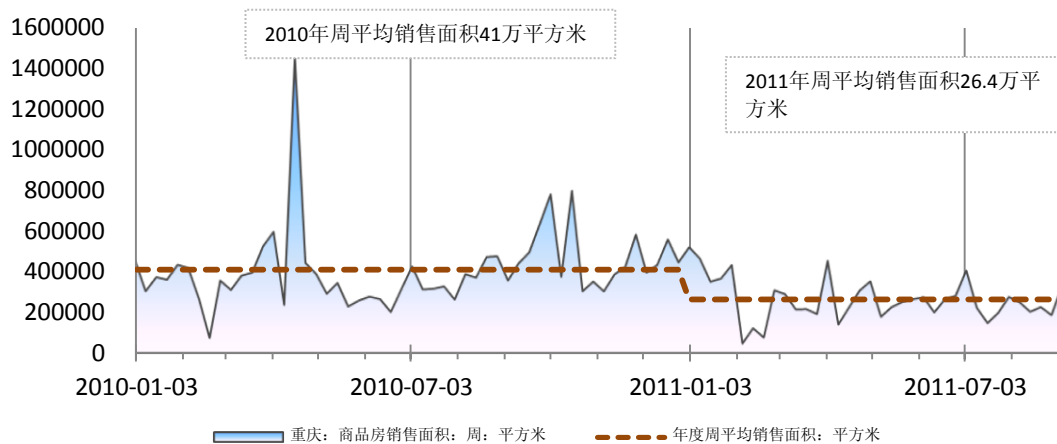
资料来源：Wind, 德邦证券

图 14 无锡：商品住宅销售面积



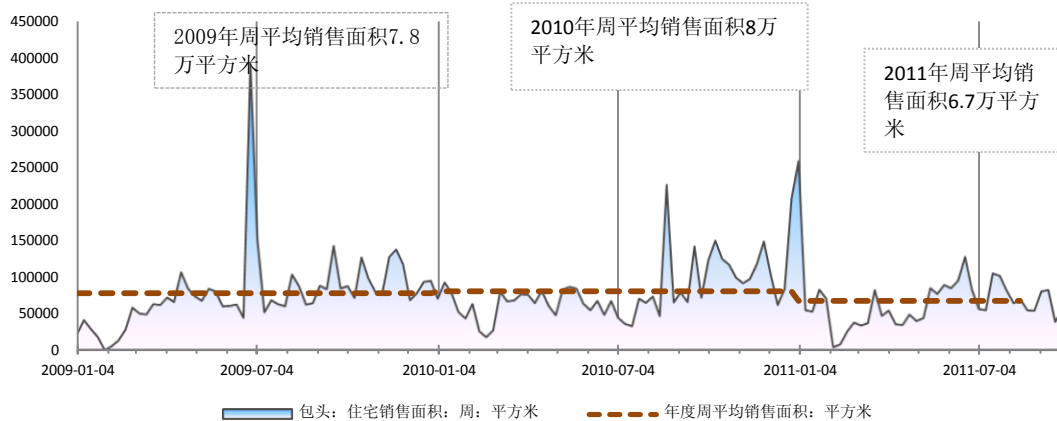
资料来源：Wind, 德邦证券

图 15 重庆：商品房销售面积



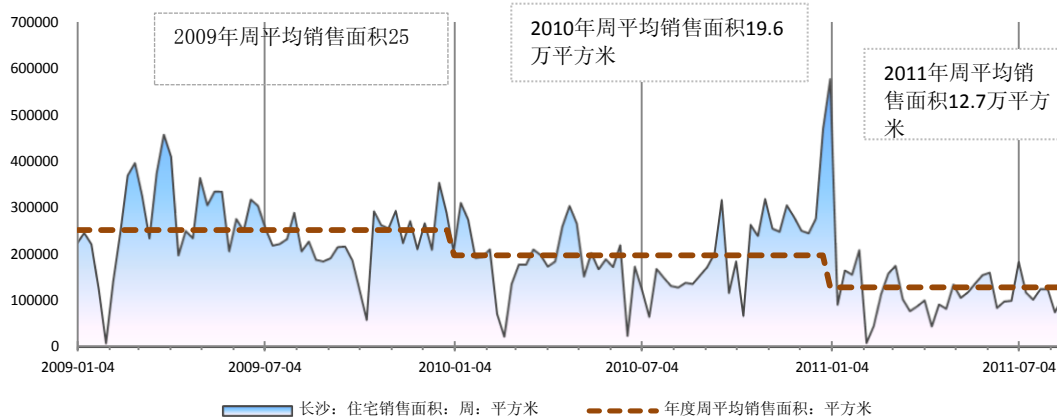
资料来源：Wind, 德邦证券

图 16 包头：商品住宅销售面积



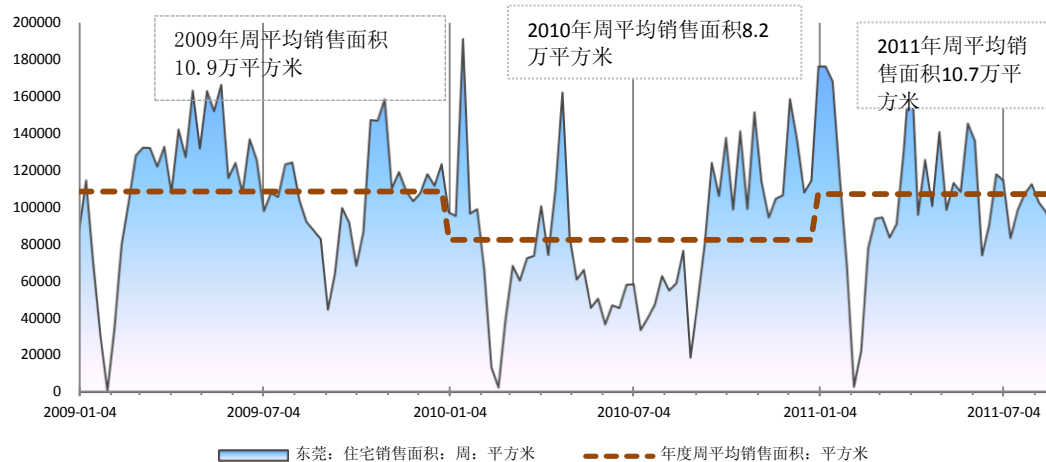
资料来源：Wind, 德邦证券

图 17 长沙：商品住宅销售面积



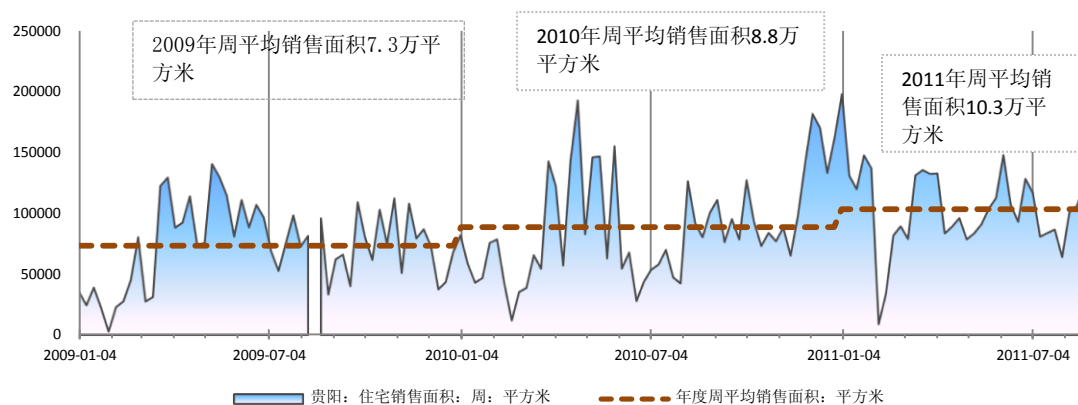
资料来源：Wind, 德邦证券

图 18 东莞：商品住宅销售面积



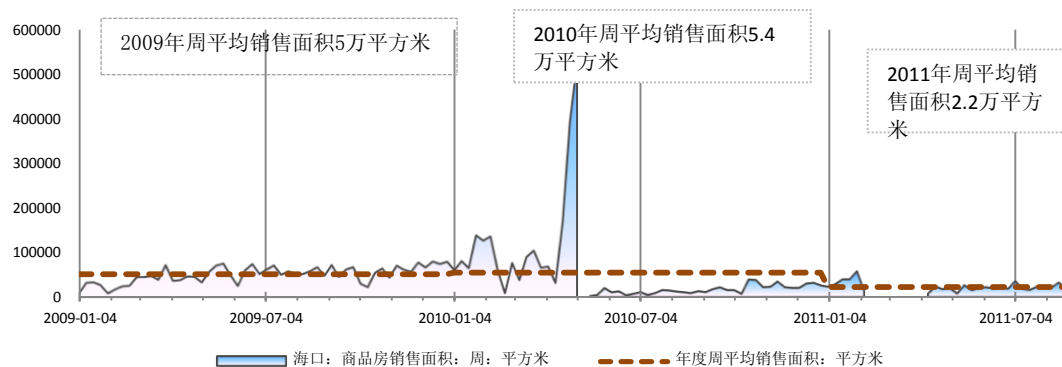
资料来源：Wind, 德邦证券

图 19 贵阳：商品住宅销售面积



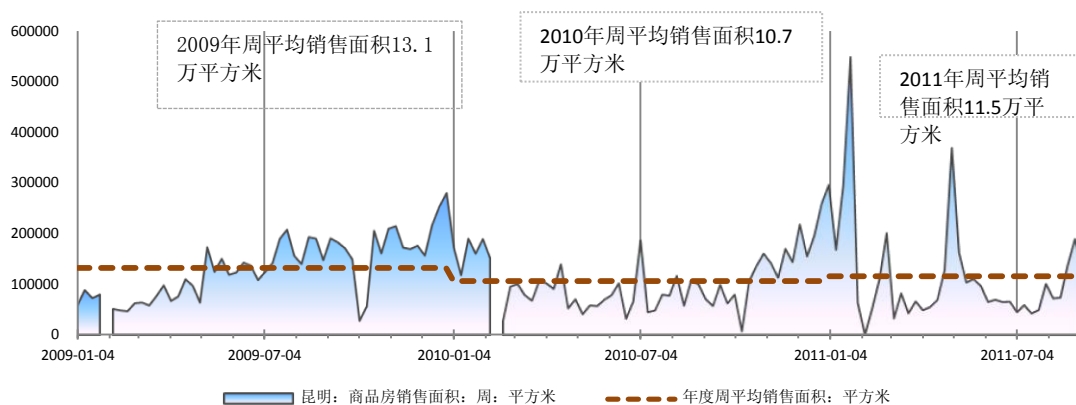
资料来源：Wind, 德邦证券

图 20 海口：商品房销售面积



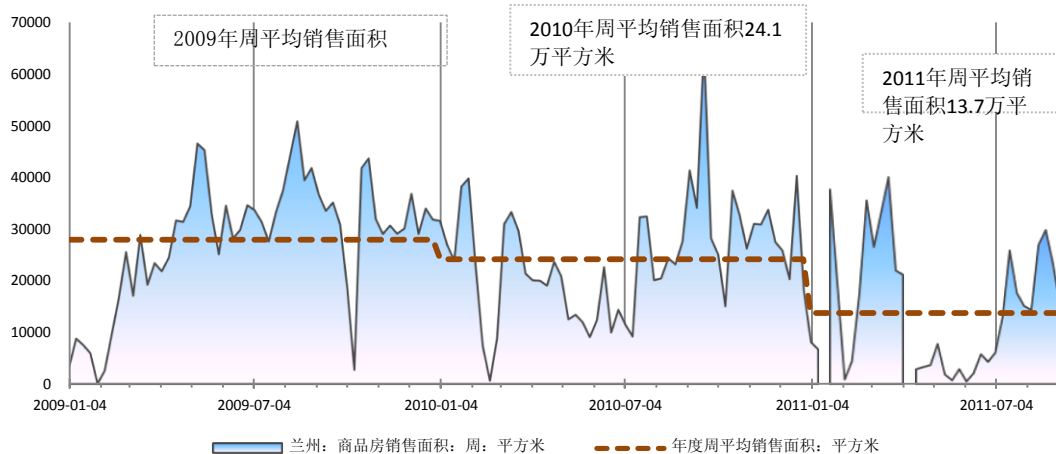
资料来源：Wind, 德邦证券

图 21 昆明：商品房销售面积



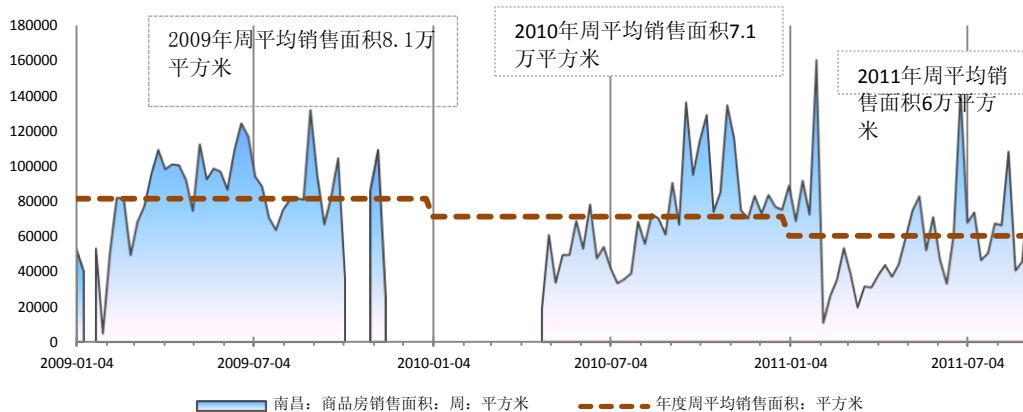
资料来源：Wind, 德邦证券

图 22 兰州：商品房销售面积



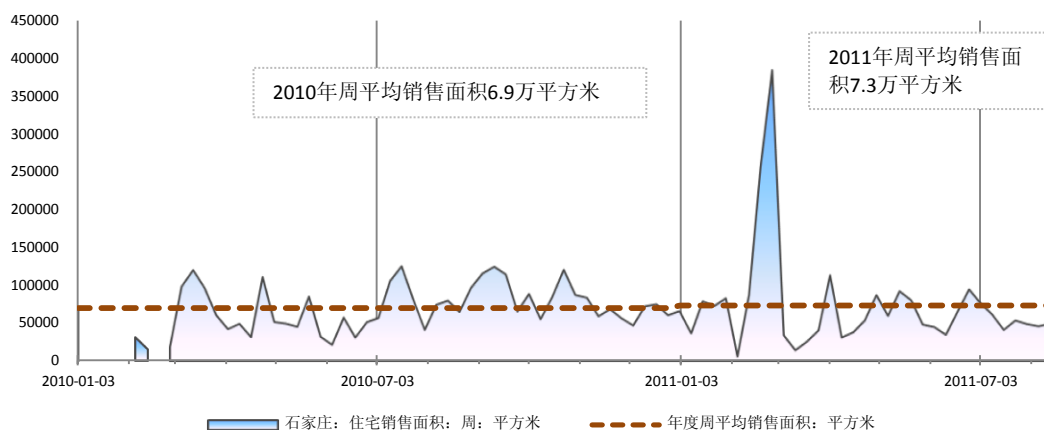
资料来源：Wind, 德邦证券

图 23 南昌：商品房销售面积



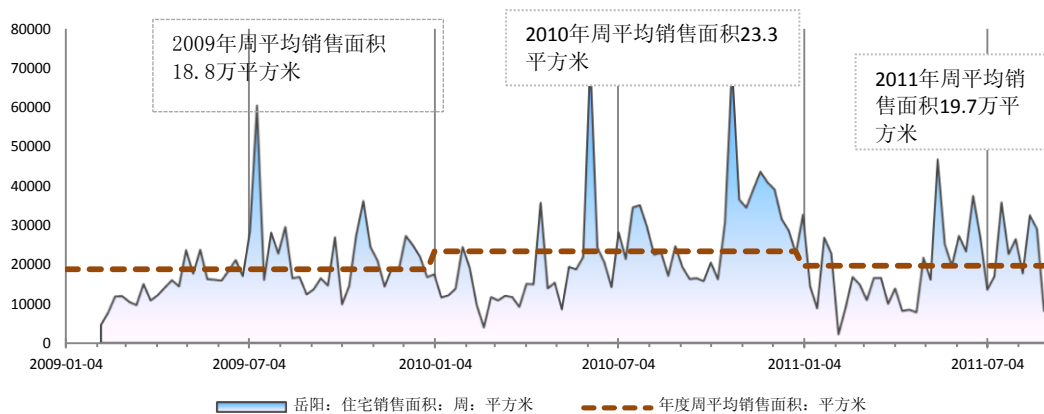
资料来源：Wind, 德邦证券

图 24 石家庄：商品住宅销售面积



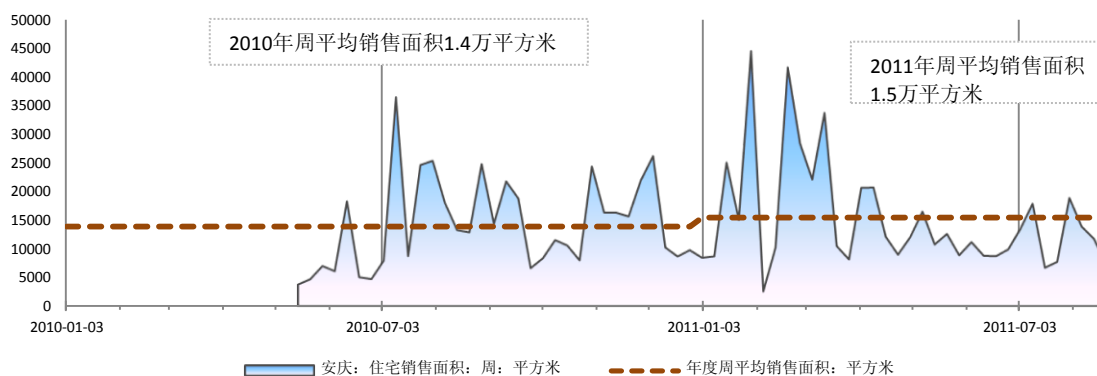
资料来源：Wind, 德邦证券

图 25 岳阳：商品住宅销售面积



资料来源：Wind, 德邦证券

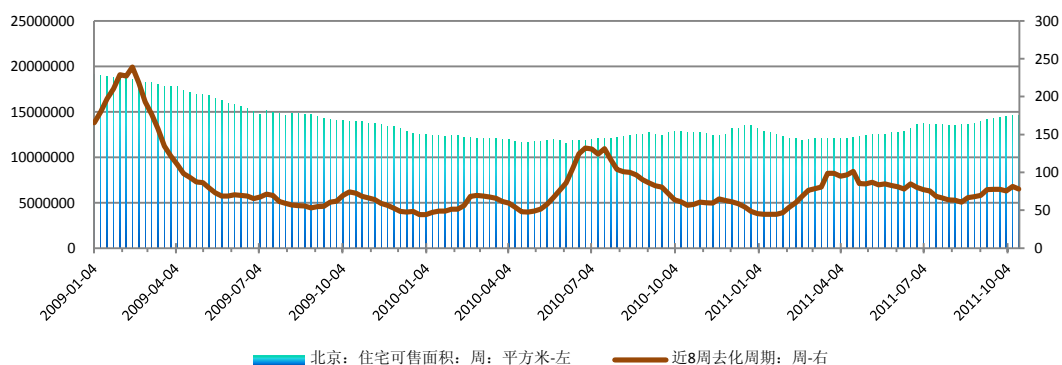
图 26 安庆：商品住宅销售面积



资料来源：Wind, 德邦证券

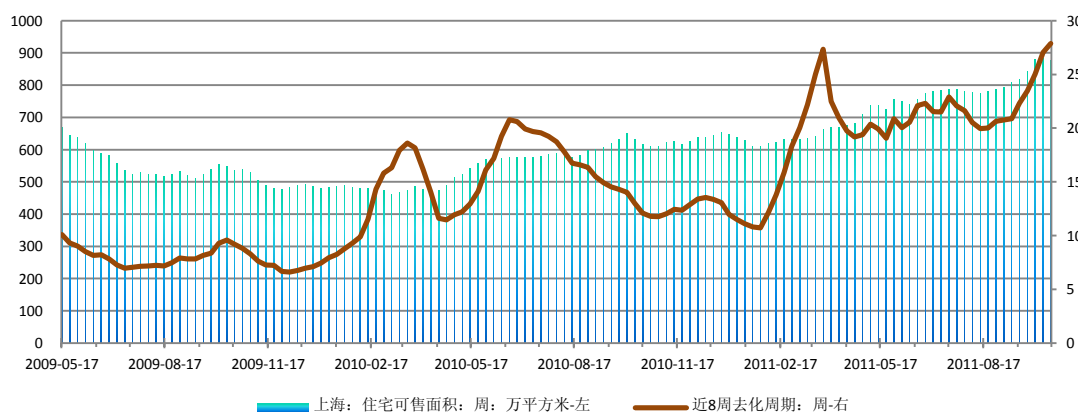
3.2. 库存情况图表

图 27 北京：商品住宅（现房+期房）本周可售面积



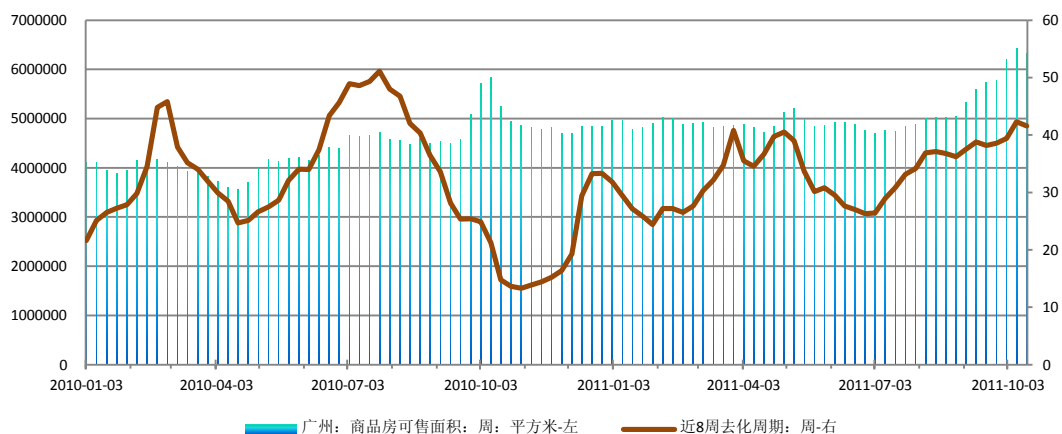
资料来源：Wind, 德邦证券

图 28 上海：商品住宅可售面积



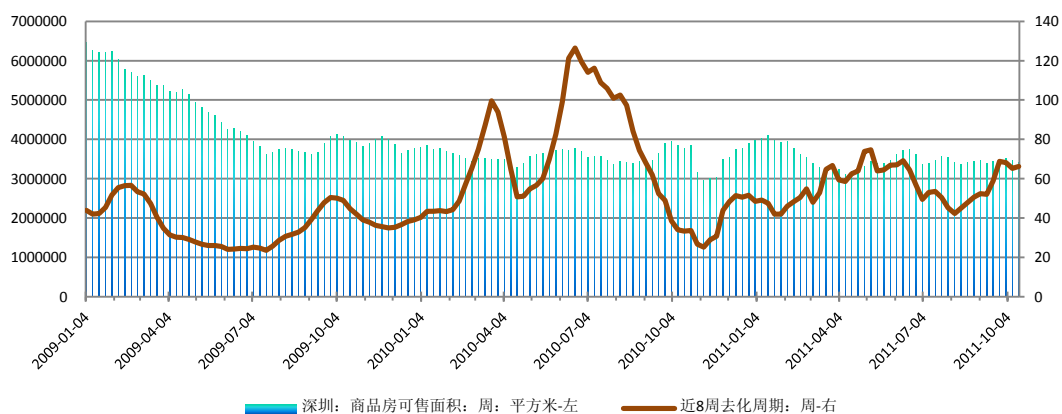
资料来源：Wind, 德邦证券

图 29 广州：商品房可售量



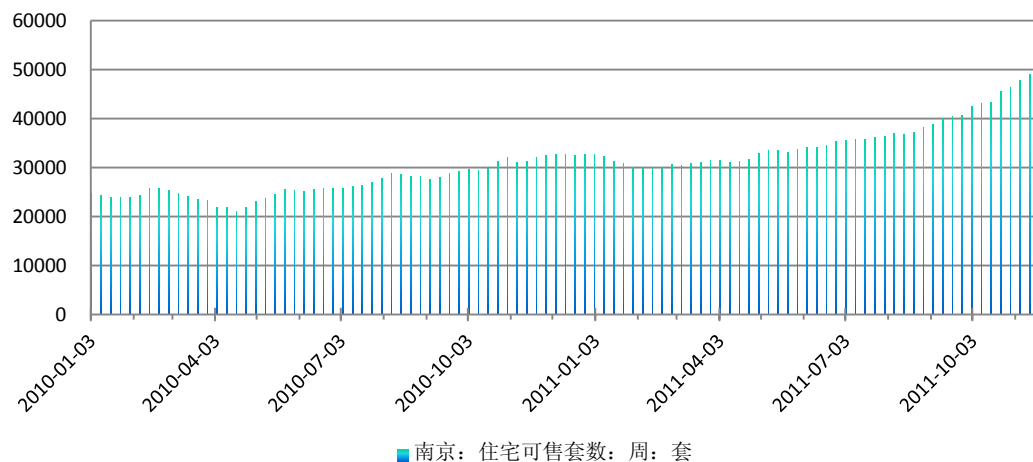
资料来源：Wind, 德邦证券

图 30 深圳：商品房可售面积



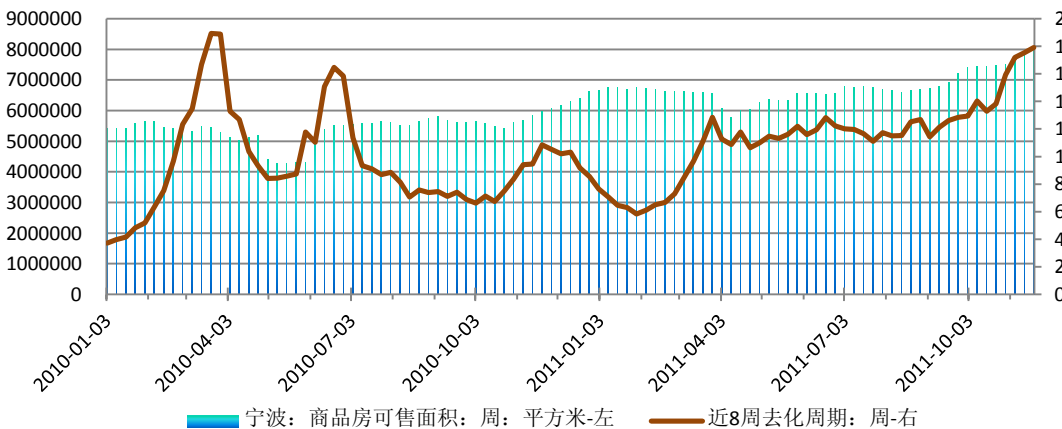
资料来源：Wind, 德邦证券

图 31 南京：商品住宅可售套数



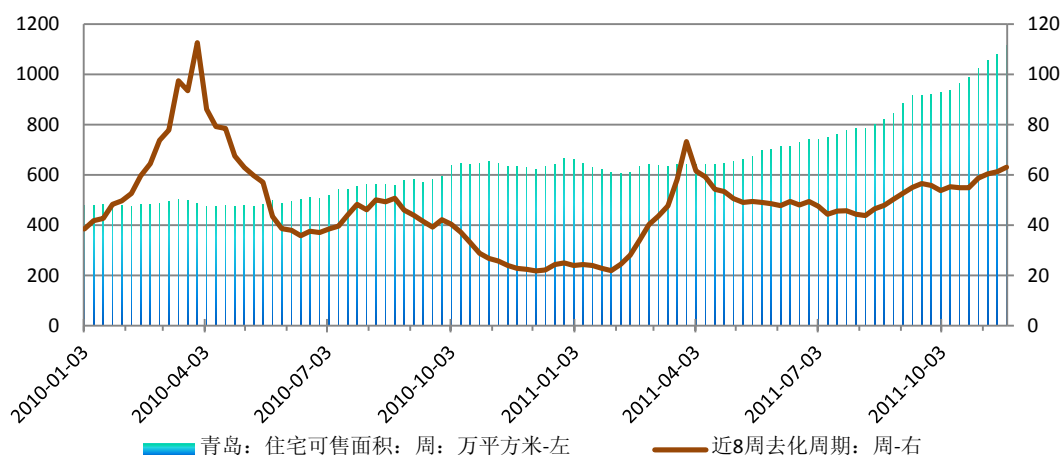
资料来源：Wind, 德邦证券

图 32 宁波：商品房可售面积



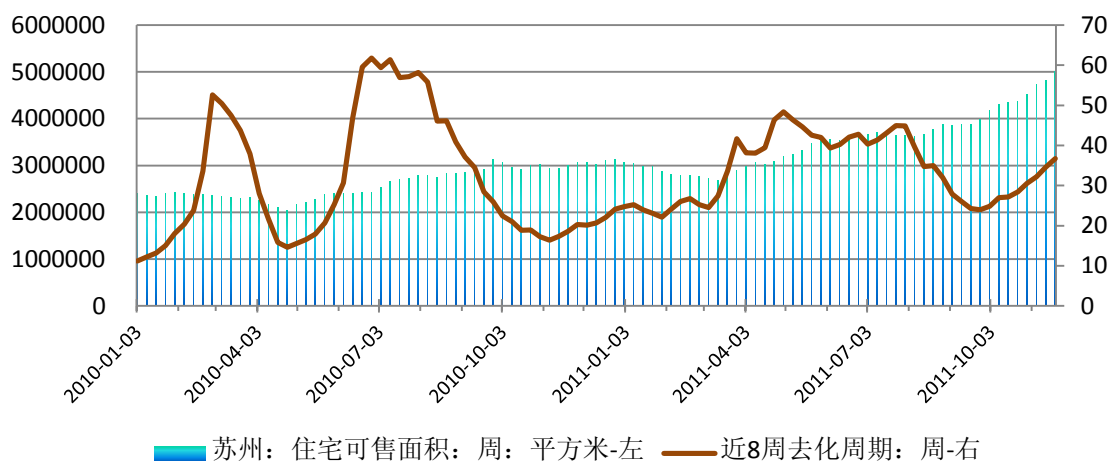
资料来源：Wind, 德邦证券

图 33 青岛：商品住宅可售面积



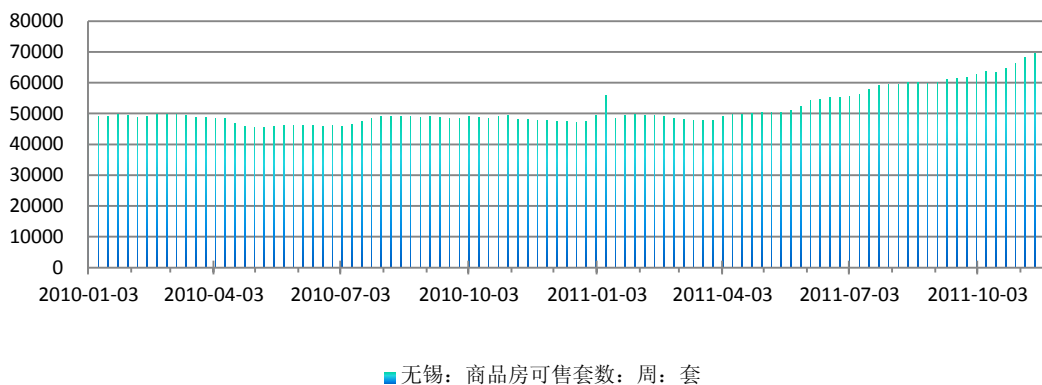
资料来源：Wind, 德邦证券

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。