



长城证券
GREAT WALL SECURITIES

证券研究报告

成交低位反弹 坚持积极布局

——长城地产周刊第117期(2012.1.9-2012.1.15)

分析师

刘 昆 0755-83516214

执业证书编号 S1070209040312

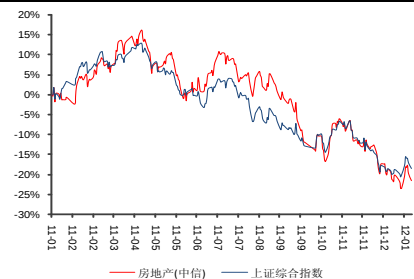
联系人

苏绪盛 021-61683503

从业证书编号 S1070111010021

行业评级: 推荐(上调)

房地产行业市场表现



	1M	3M	6M	YTD
房地产	-0.7%	-5.3%	-24.9%	2.7%
上证指数	3.3%	-3.6%	-18.4%	4.5%

数据来源: Wind 资讯

要点:

● 新房市场: 成交低位反弹, 价格小幅上涨。

销量: 本周楼市继上周大幅下降后有所反弹, 我们跟踪的重点城市销量指数环比上升 18% (其中一线城市成交量与前周持平, 二线城市环比上涨 28%), 主要是基数低的原因; 同比下降 37%, 比 09-11 年均值分别下降 44%、21% 和 8%, 比 08 年均值上升 19%。

价格: 本周房价环比略涨, 我们跟踪的重点城市房价指数环比上周上涨 1.2% (其中一线城市上涨 2.9%; 二线城市上涨 1.4%), 同比下降 6%。较 08-10 年均值分别上涨 50%、37% 和 4%, 较 11 年下降 3%。

库存: 我们跟踪的重点城市库存消化指数本周略降 2%, 为 193。近期库存消化指数的下降主要是新增库存减少所致。一线城市库存指数较上周微降 1%, 为 137; 二线城市略升 1%, 为 132。

未来成交展望: 我们认为 1 月份全国楼市销量环比和同比均下降的概率较大, 2-3 月随着银行信贷额度的增加, 销量将出现环比上升。全年行业景气呈现 U 型走势, 上半年销量驻底, 下半年房价见底。

● 二手房市场: 成交大幅反弹。北京 1111 套, 环比涨 53%, 较 11 年均值跌 52%; 深圳成交 623 套, 环比涨 56%, 较 11 年均值降 57%; 杭州 213 套, 环比 64%, 较 11 年均值降 11%; 天津 565 套, 环比涨 28%, 较 11 年均值降 36%。房价方面, 天津二手房价小幅反弹 3%。

● 投资建议: 坚持积极布局。截至目前, 共有 43 家公司公布了 2011 年年报的业绩预告, 其中预增的有 16 家, 7 家略增, 5 家扭亏, 4 家续盈, 7 家预减, 2 家首亏。我们维持年度策略里对行业 2011 和 2012 年业绩增长 27% 和 15% 的判断。建议重点关注面向市场主流需求、全国布局的一线龙头保利地产, 具有出色管控能力、深耕二三线城市的二线龙头荣盛发展, 以及加快周转速度、力争弯道超车的招商地产, 和具有独特商业模式、业绩高度保障的行业新贵华夏幸福。

● 风险提示: 楼市硬着陆。

目 录

1. 长城视点.....4

2. 楼市动态.....5

3. 土地市场.....19

插图目录

表 1: 最近一周新盘成交动态8

图 1: 北京二手房成交量情况5

图 2: 深圳二手房成交量情况5

图 3: 天津二手房成交量情况5

图 4: 杭州二手房成交量情况5

图 5: 天津二手房成交价格情况.....6

图 6: 07 年 7 月以来重点城市销量指数（07 年下半年均值=100）6

图 7: 07 年 7 月以来一、二线城市销量指数（07 年下半年均值=100）7

图 8: 07 年 7 月以来重点城市房价指数（07 年下半年均值=100）7

图 9: 07 年 7 月以来一、二线城市房价指数（07 年下半年均值=100）7

图 10: 07 年 7 月以来一、二线城市库存指数（07 年下半年均值=100）8

图 11: 08 年以来重点城市库存消化周期指数（07 年下半年均值=100）8

图 12: 北京住宅销量和价格情况.....9

图 13: 北京住宅库存和消化周期情况.....10

图 14: 天津住宅销量和价格情况.....10

图 15: 青岛住宅销量和价格情况.....10

图 16: 上海住宅销量和价格情况.....11

图 17: 上海住宅库存和消化周期情况.....11

图 18: 南京住宅销量和库存情况.....11

图 19: 杭州住宅销量和价格情况.....12

图 20: 杭州住宅库存和消化周期情况.....12

图 21: 宁波住宅销量和价格情况.....12

图 22: 宁波住宅库存和消化周期情况.....13

图 23: 苏州住宅销量和价格情况.....13

图 24: 苏州住宅库存和消化周期情况.....13

图 25: 深圳住宅销量和价格情况.....14

图 26: 深圳住宅库存和消化周期情况.....14

图 27: 广州住宅销量情况.....14

图 28: 东莞住宅销量和价格情况.....15

图 29: 厦门住宅销量和价格情况.....15

图 30: 厦门住宅库存和消化周期情况.....15

图 31: 福州住宅销量和价格情况.....16

图 32: 福州住宅库存和消化周期情况.....16

图 33: 武汉住宅销量和价格情况.....16

图 34: 长沙住宅销量和价格情况.....17

图 35: 重庆住宅销量和价格情况.....17

图 36: 重庆住宅库存和消化周期情况.....17

图 37: 成都住宅销量情况.....18

图 38: 本周一线城市土地推出及成交情况.....19

图 39: 上周二线城市土地推出及成交情况.....19

1. 长城视点

新房市场：成交低位反弹 价格小幅上涨

销量：本周楼市继上周大幅下降后有所反弹，我们跟踪的重点城市销量指数环比上升 18%（其中一线城市成交量与前周持平，二线城市环比上涨 28%），主要是基数低的原因。同比下降 37%，比 09-11 年均值分别下降 44%、21% 和 8%，比 08 年均值上升 19%。

价格：本周房价环比略涨，我们跟踪的重点城市房价指数环比上周上涨 1.2%（其中一线城市上涨 2.9%；二线城市上涨 1.4%），同比下降 6%。较 08-10 年均值分别上涨 50%、37%和 4%，较 11 年下降 3%。

库存：我们跟踪的重点城市库存消化指数本周略降 2%，为 193。近期库存消化指数的下降主要是新增库存减少所致。一线城市库存指数较上周微降 1%，为 137；二线城市略升 1%，为 132。

未来成交展望：我们认为 1 月份全国楼市销量环比和同比均下降的概率较大，2-3 月随着银行信贷额度的增加，销量将出现环比上升。全年行业景气呈现 U 型走势，上半年销量驻底，下半年房价见底。

二手房市场：成交大幅反弹

具体数据为：北京 1111 套，环比涨 53%，较 11 年均值跌 52%；深圳成交 623 套，环比涨 56%，较 11 年均值降 57%；杭州 213 套，环比 64%，较 11 年均值降 11%；天津 565 套，环比涨 28%，较 11 年均值降 36%。天津二手房价小幅反弹 3%。

投资建议：积极布局

截至目前，共有 43 家公司公布了 2011 年年报的业绩预警，其中预增的有 16 家，7 家略增，5 家扭亏，4 家续盈，7 家预减，2 家首亏。我们维持年度策略里对行业 2011 和 2012 年业绩增长 27%和 15%的判断。建议重点关注面向市场主流需求、全国布局的一线龙头保利地产，具有出色管控能力、深耕二三线城市的二线龙头荣盛发展，以及加快周转速度、实现了弯道超车的招商地产，和具有独特商业模式、业绩高度保障的行业新贵华夏幸福。

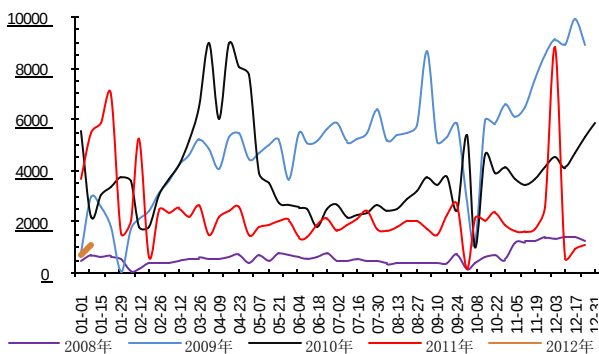
2. 楼市动态

2.1 二手房成交综述：成交大幅反弹

成交：北京 1111 套，环比涨 53%，较 11 年均值跌 52%；深圳成交 623 套，环比涨 56%，较 11 年均值降 57%；杭州 213 套，环比 64%，较 11 年均值降 11%；天津 565 套，环比涨 28%，较 11 年均值降 36%。

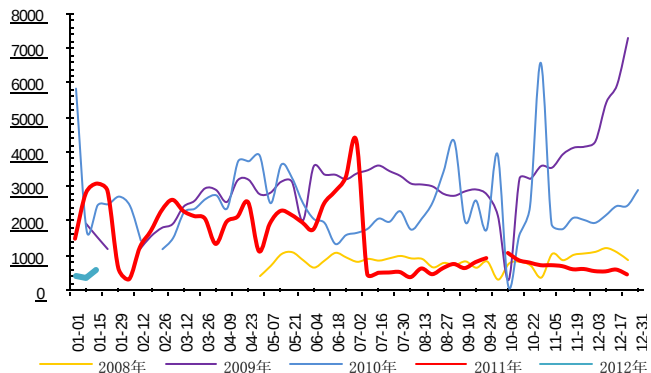
价格：天津房价小幅反弹，具体数据为：8012 元/平米，环涨比 3.2%。

图 1：北京二手房成交量情况



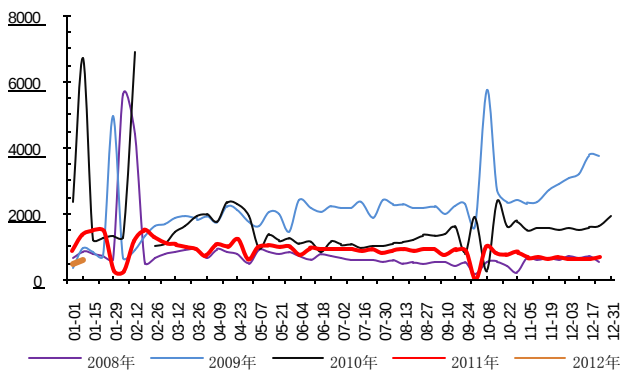
资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

图 2：深圳二手房成交量情况



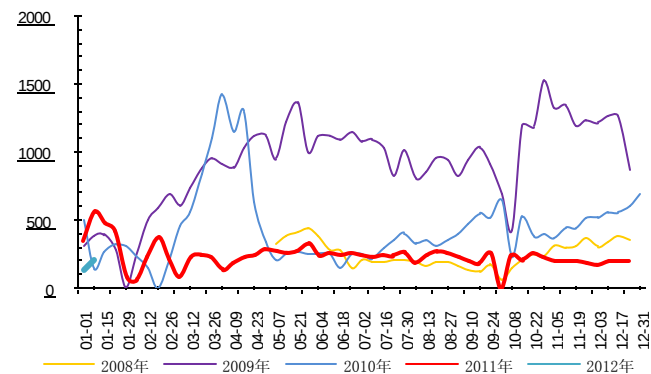
资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

图 3：天津二手房成交量情况



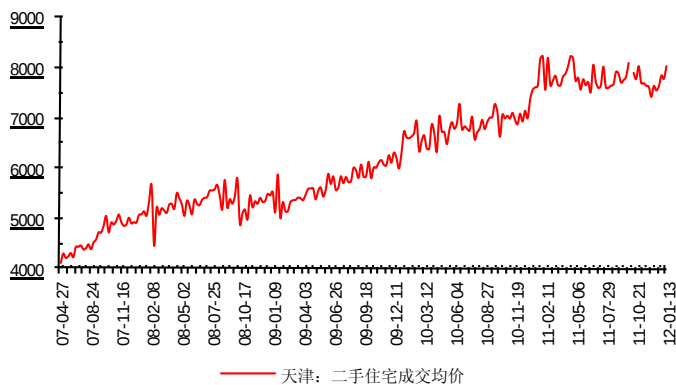
资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

图 4：杭州二手房成交量情况



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

图 5：天津二手房成交价格情况



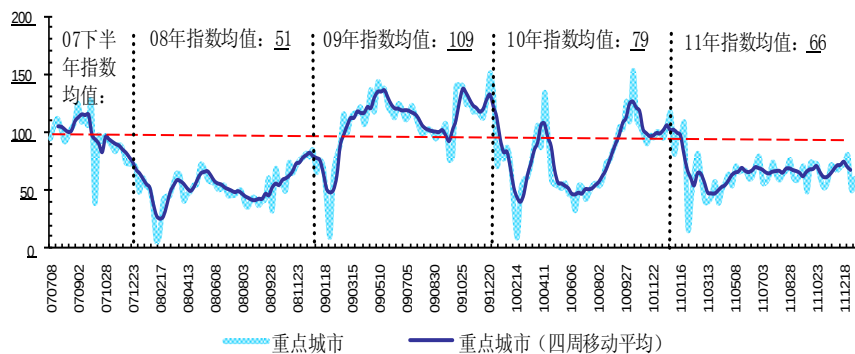
资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

2.2 新房成交综述：成交继续下滑 价格小幅上涨

销量：本周楼市继上周大幅下降后出现反弹，我们跟踪的重点城市销量指数环比上升 18%（其中一线城市成交量与前周持平，二线城市环比上涨 28%），主要是基数低的原因。同比下降 37%，比 09-11 年均值分别下降 44%、21% 和 8%，比 08 年均值上升 19%。

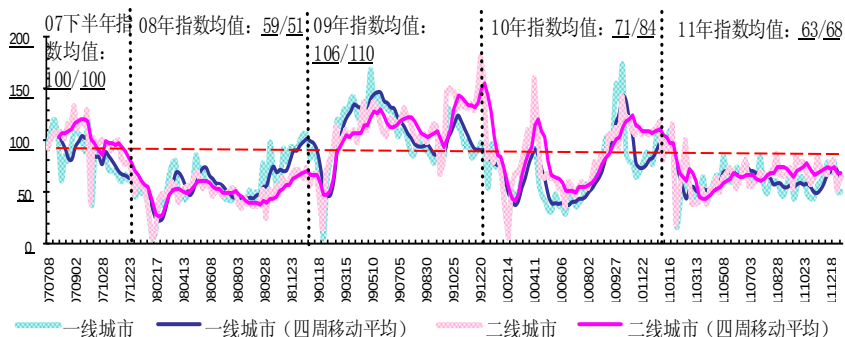
我们跟踪的重点城市中，杭州成交环比上升 87%，居于首位，武汉环比上升 45%，次之。其余二三线城市中，哈尔滨、海口和温州的涨幅均超过 150%。

图 6：07 年 7 月以来重点城市销量指数（07 年下半年均值=100）



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

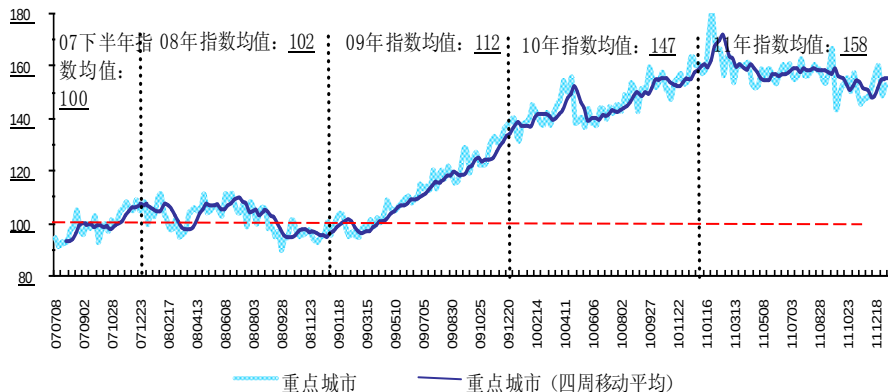
图 7: 07 年 7 月以来一、二线城市销量指数 (07 年下半年均值=100)



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

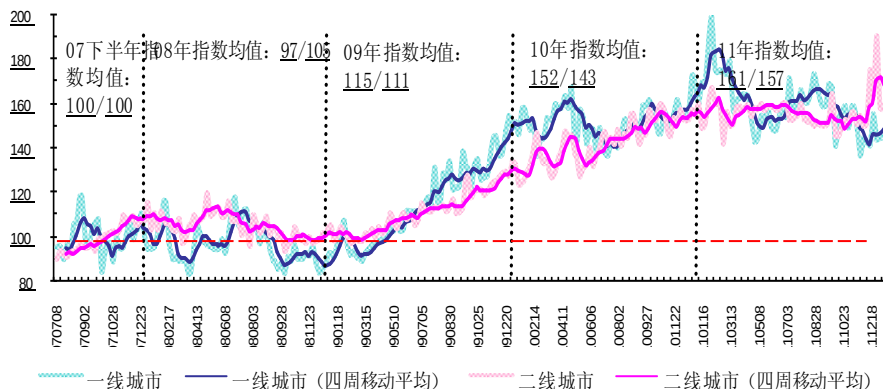
价格: 本周房价环比略涨, 我们跟踪的重点城市房价指数环比上周上涨 1.2% (其中一线城市上涨 2.9%; 二线城市上涨 1.4%), 同比下降 6%。较 08-10 年均值分别上涨 50%、37% 和 4%, 较 11 年下降 3%。重点城市以深圳上涨 14%、天津下跌 5% 为最。其余二三线以三亚上涨 43%、兰州下跌 33% 为最。

图 8: 07 年 7 月以来重点城市房价指数 (07 年下半年均值=100)



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

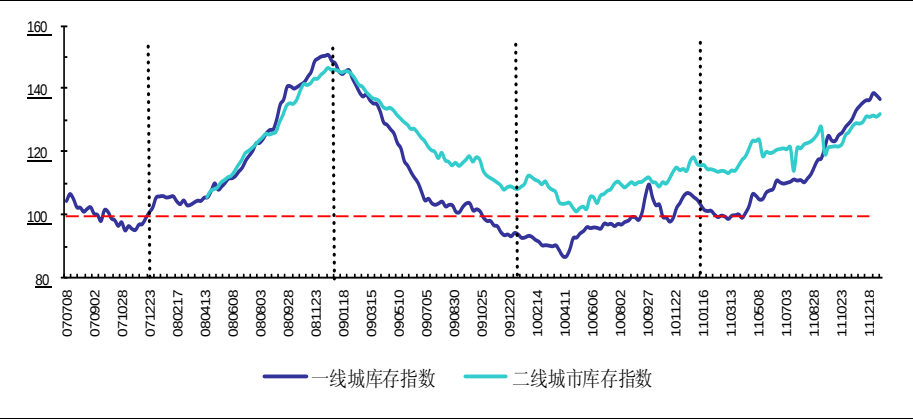
图 9: 07 年 7 月以来一、二线城市房价指数 (07 年下半年均值=100)



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

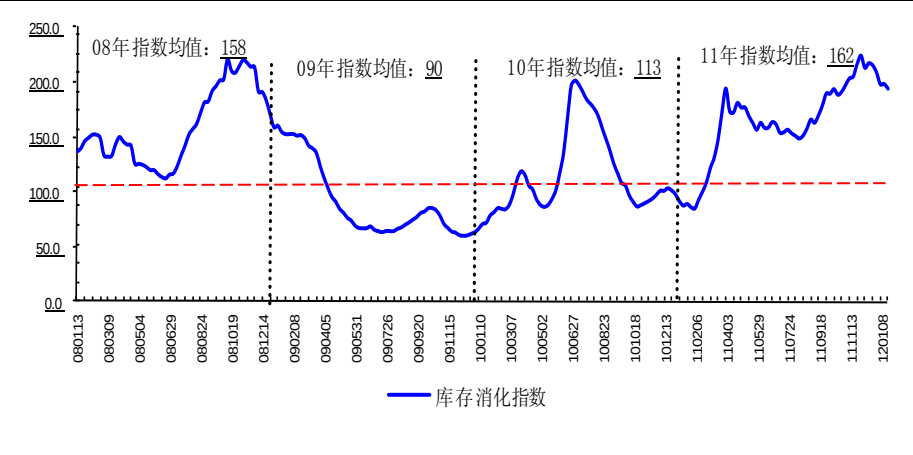
库存：我们跟踪的重点城市库存消化指数本周略降 2%，为 193。近期库存消化指数的下降主要是新增库存减少所致。一线城市库存指数较上周微降 1%，为 137；二线城市略升 1%，为 132。

图 10：07 年 7 月以来一、二线城市库存指数（07 年下半年均值=100）



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

图 11：08 年以来重点城市库存消化周期指数（07 年下半年均值=100）



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

未来成交展望：我们认为 1 月份全国楼市销量环比和同比均下降的概率较大，2-3 月随着银行信贷额度的增加，销量将出现环比上升。全年行业景气呈现 U 型走势，上半年销量驻底，下半年房价见底。

表 1：最近一周新盘成交动态

	库存		本周销量				本周价格			消化周期
	套	万平米	套	万平米	环比	较 11 年均值增长	元/平米	环比	较 11 年均值增长	(周)
北京	119178	1517.89	1797	17.33	9%	-8%	18045	-4%	-22%	58
上海	67380	964.56	2123	20.57	19%	-19%	13383	8%	-5%	41

深圳	39528	401.41	494	4.55	-14%	-14%	18213	14%	-5%	74
广州	61596	783.06	1000	11.18	-4%	-30%	12226	-2%	7%	59
天津	-	-	562	5.84	-11%	-65%	8748	-5%	-7%	-
重庆	90187	947.2	2396	22.96	13%	-23%	6680	7%	-3%	21
南京	54258	621.94	794	7.56	3%	-6%	-	-	-	64
杭州	79162	970.79	677	7.59	87%	-20%	-	-	-	105
武汉	-	-	2585	34.67	45%	15%	-	-	-	-
成都	-	-	1287	11.89	39%	-9%	-	-	-	-
青岛	111502	1184.4	630	5.6	-22%	-66%	-	-	-	-
宁波	128674	958.57	770	8.73	7%	42%	9366	-3%	-27%	165
苏州	36723	537.03	1556	14.99	30%	27%	-	-	-	-
东莞	84280		542	5.92	28%	-99%	9320	33%	17%	164
厦门	27140	340.47	255	3.18	74%	-34%	-	-	-	113
福州	33742	237.18	121	1.42	41%	-58%	-	-	-	140
长沙	-	-	1434	17.32	37%	8%	-	-	-	-

资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

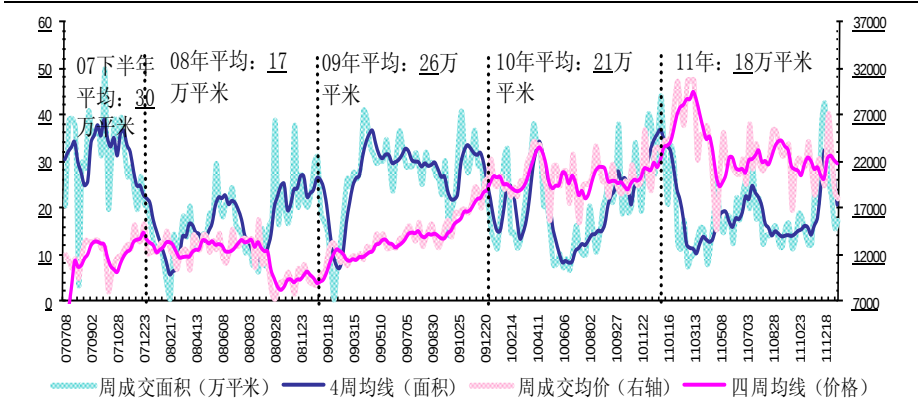
2.3 各地新房成交纵览

区域成交量综述：

- 环渤海：北京、天津周成交量环比分别为 9%、-11%。
- 长三角：上海、南京、杭州和苏州周成交量环比分别为 19%、3%、87%和 30%。
- 珠三角：深圳、广州周成交量环比分别为-14%和-4%。
- 中西部：武汉、重庆、成都周成交量环比 45%、13%和 39%。

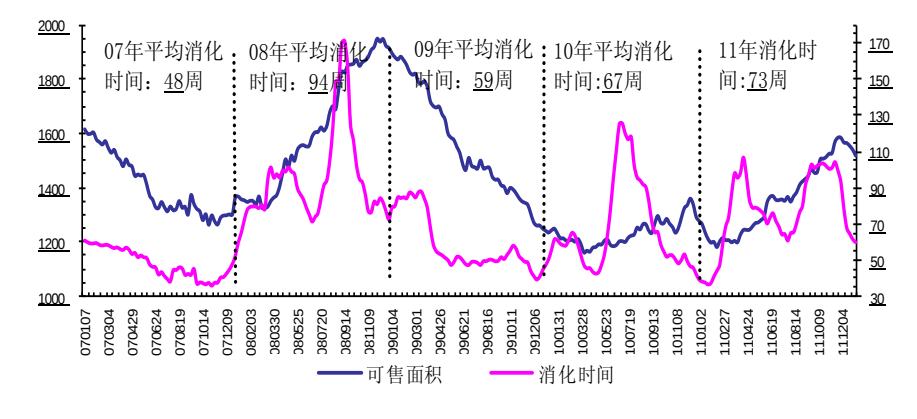
(1) 北京：

图 12：北京住宅销量和价格情况



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

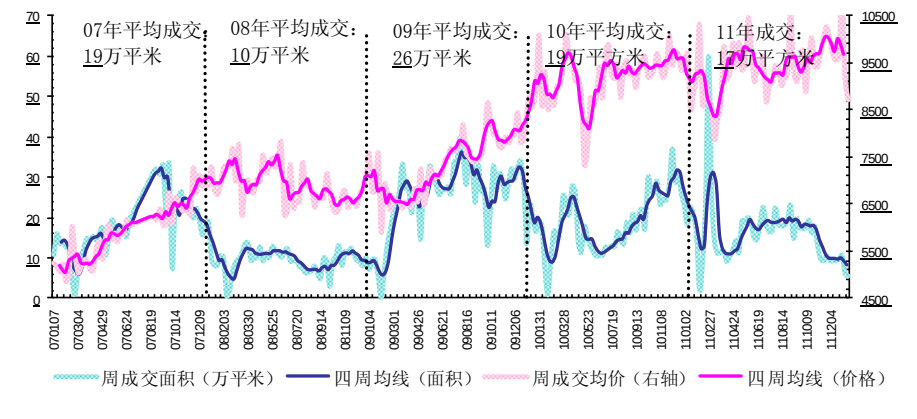
图 13: 北京住宅库存和消化周期情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

(2) 天津:

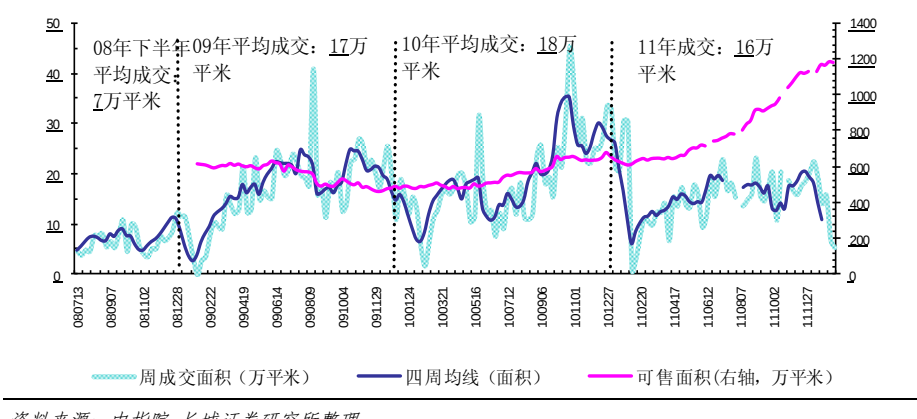
图 14: 天津住宅销量和价格情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

(3) 青岛:

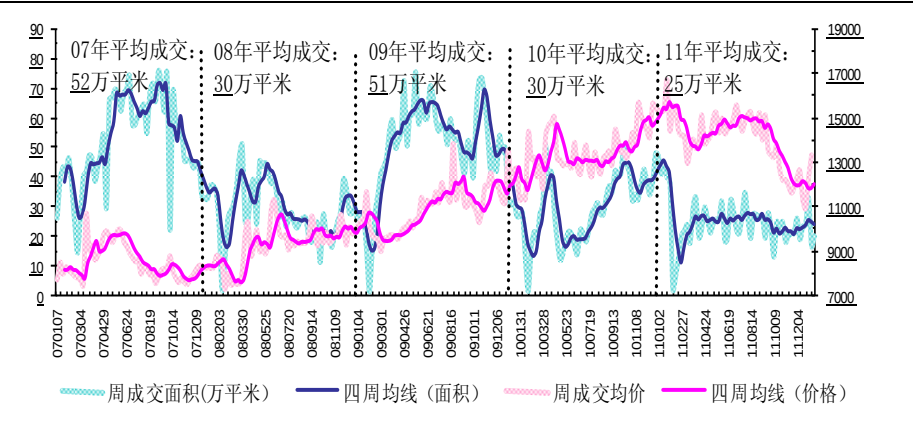
图 15: 青岛住宅销量和价格情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

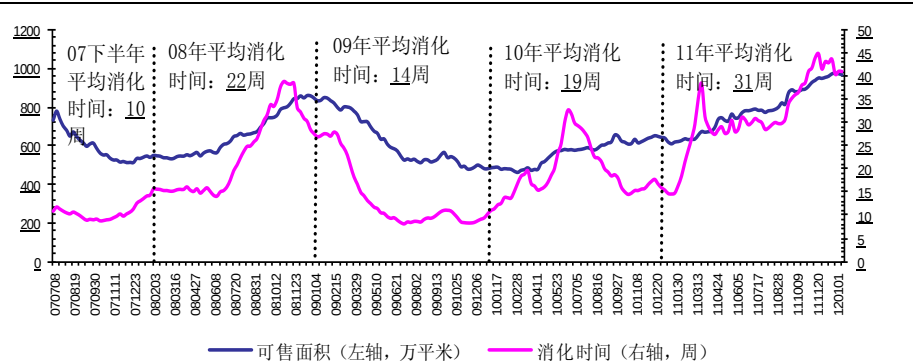
(4) 上海:

图 16: 上海住宅销量和价格情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

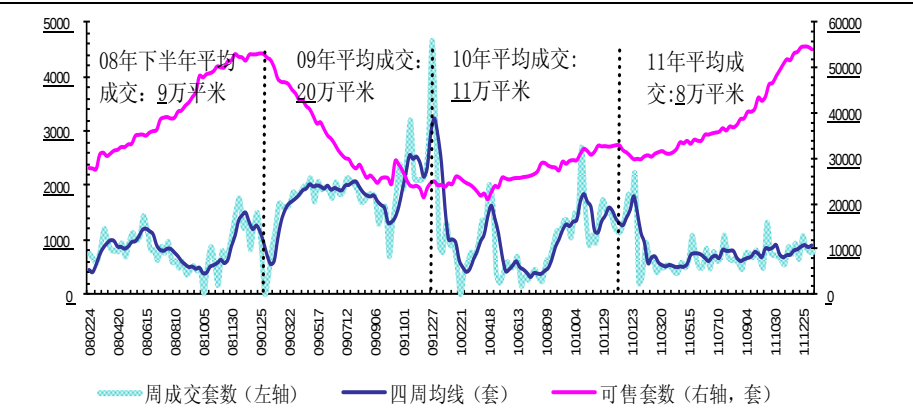
图 17: 上海住宅库存和消化周期情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

(5) 南京:

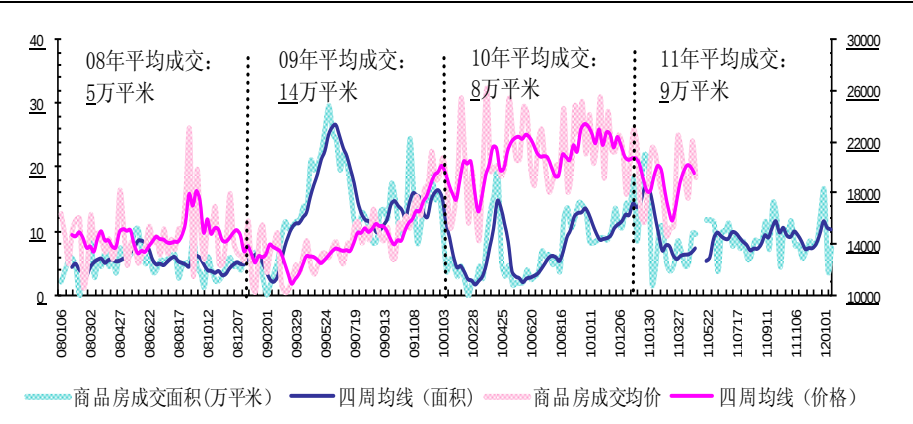
图 18: 南京住宅销量和库存情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

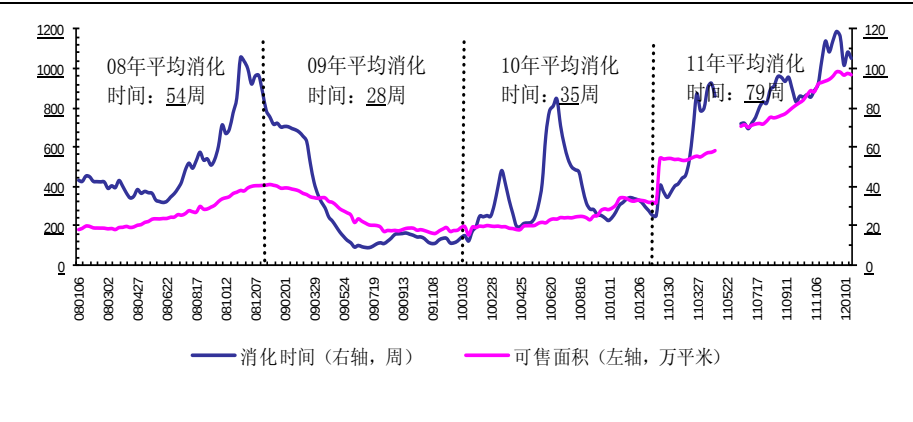
(6) 杭州:

图 19: 杭州住宅销量和价格情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

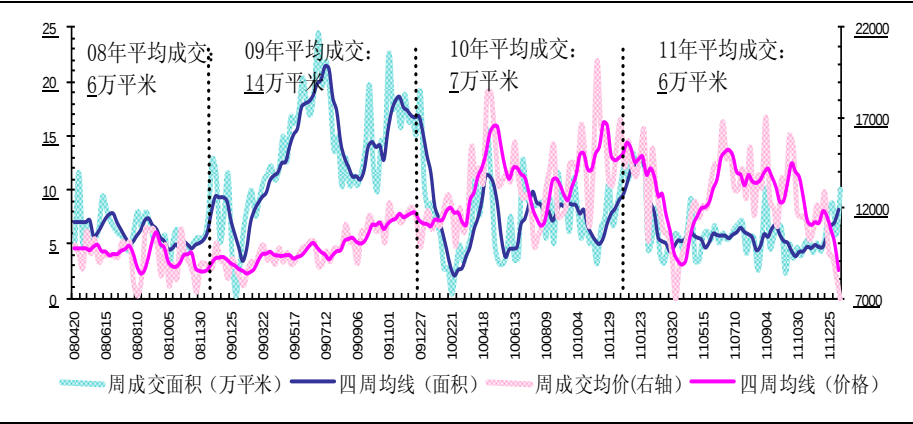
图 20: 杭州住宅库存和消化周期情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

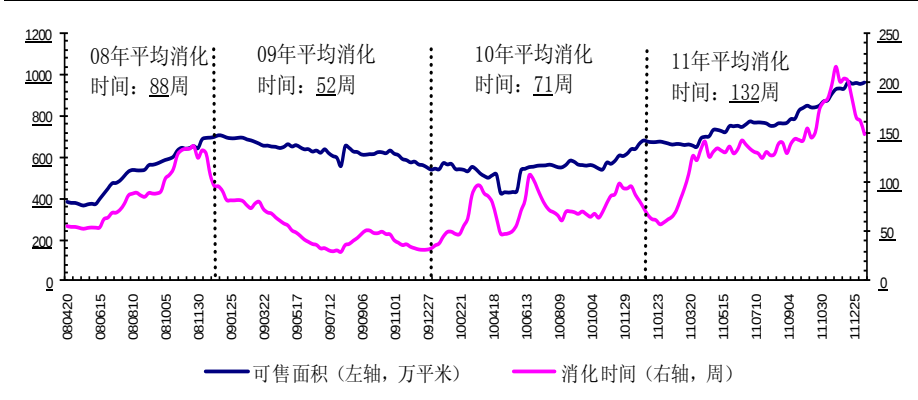
(7) 宁波:

图 21: 宁波住宅销量和价格情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

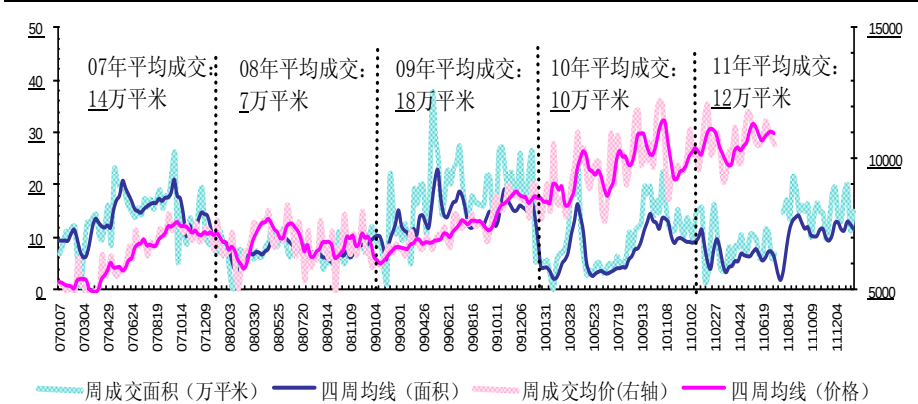
图 22：宁波住宅库存和消化周期情况



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

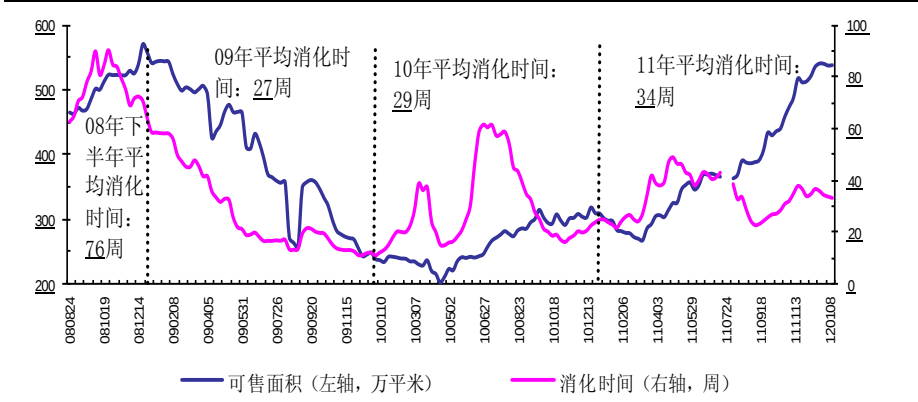
(8) 苏州：

图 23：苏州住宅销量和价格情况



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

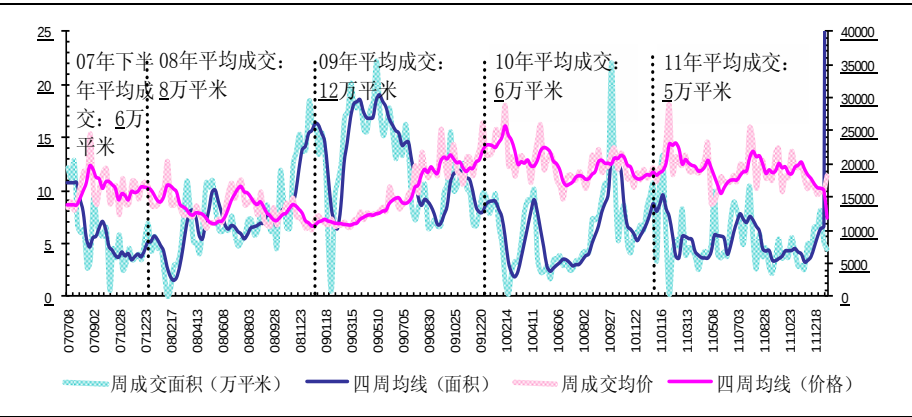
图 24：苏州住宅库存和消化周期情况



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

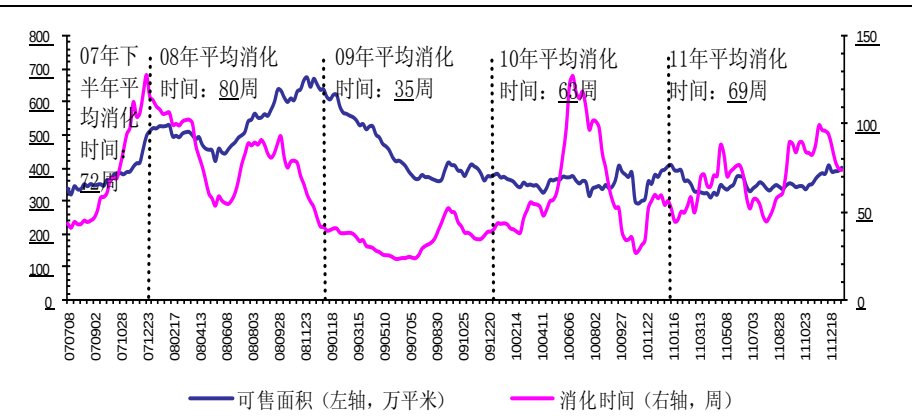
(9) 深圳:

图 25: 深圳住宅销量和价格情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

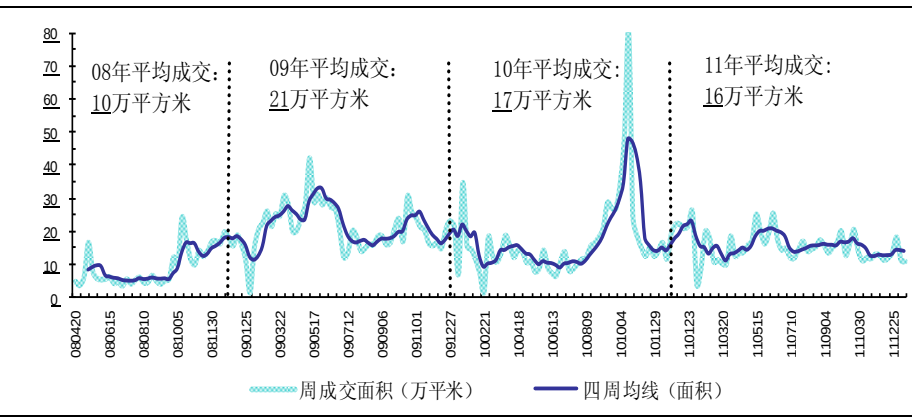
图 26: 深圳住宅库存和消化周期情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

(10) 广州:

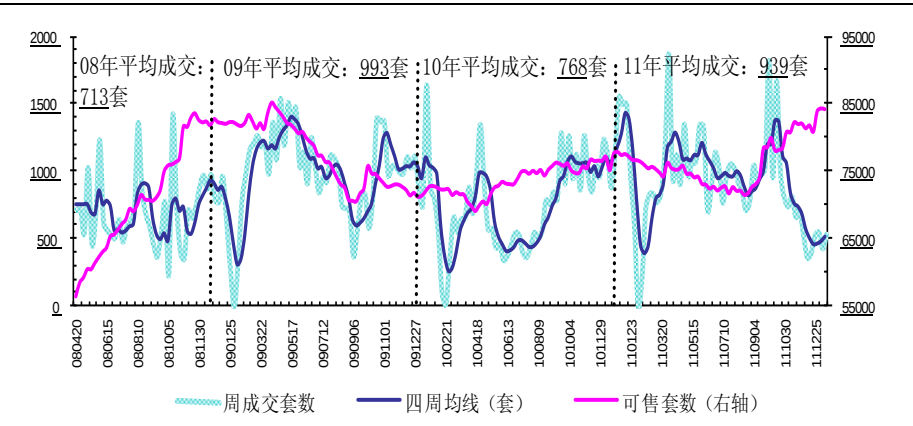
图 27: 广州住宅销量情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

(11) 东莞:

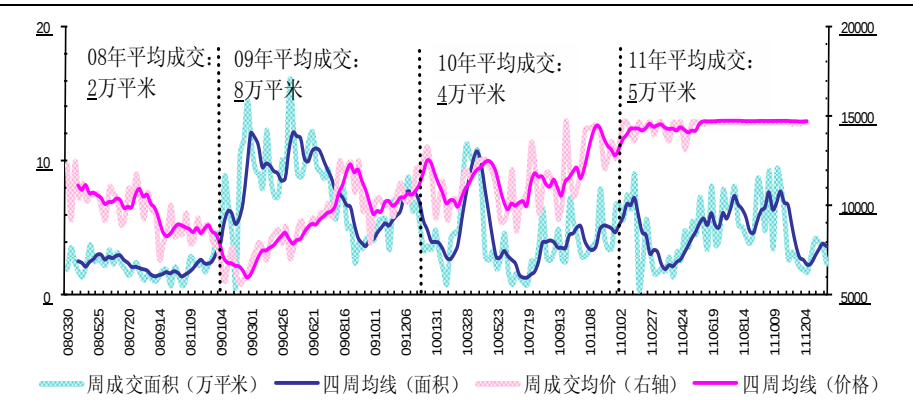
图 28: 东莞住宅销量和价格情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

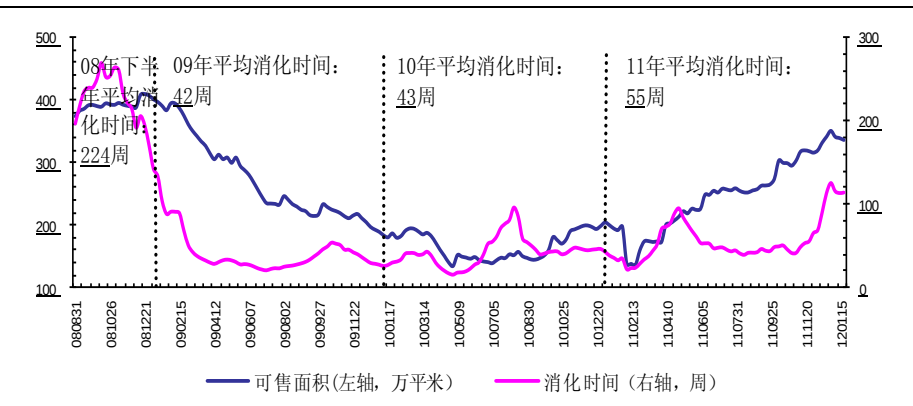
(12) 厦门:

图 29: 厦门住宅销量和价格情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

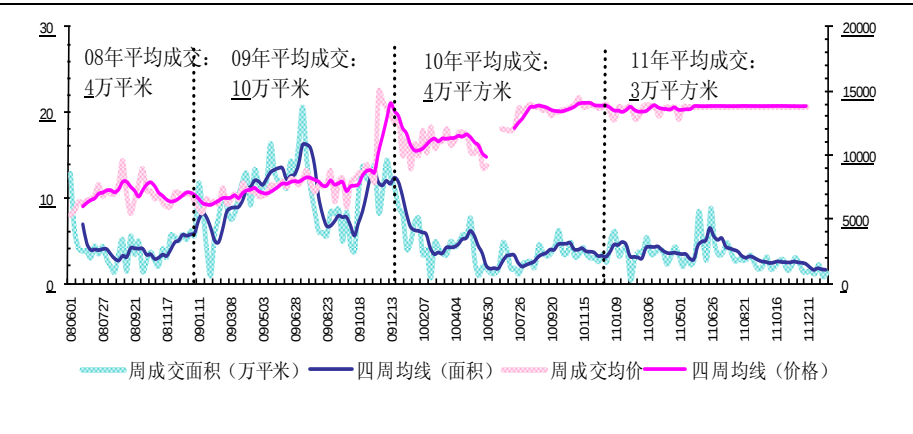
图 30: 厦门住宅库存和消化周期情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

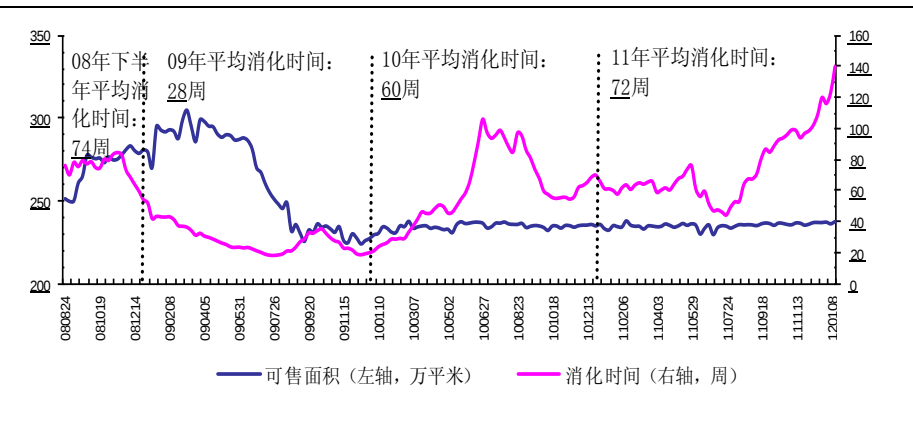
(13) 福州:

图 31: 福州住宅销量和价格情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

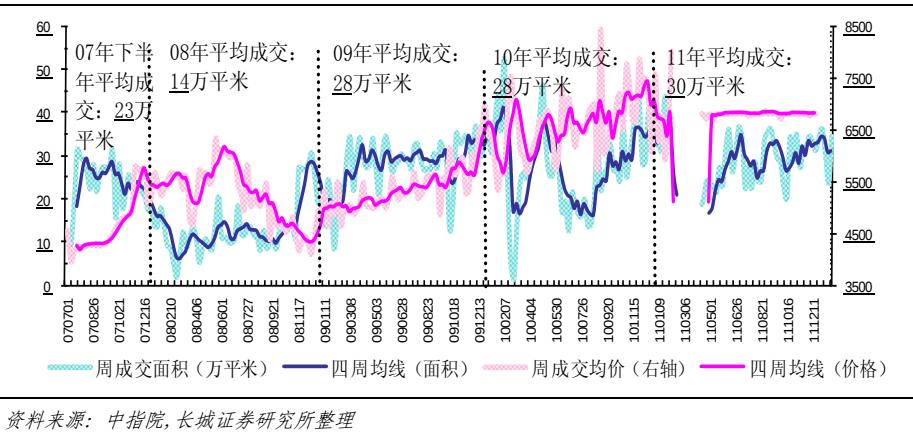
图 32: 福州住宅库存和消化周期情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

(14) 武汉:

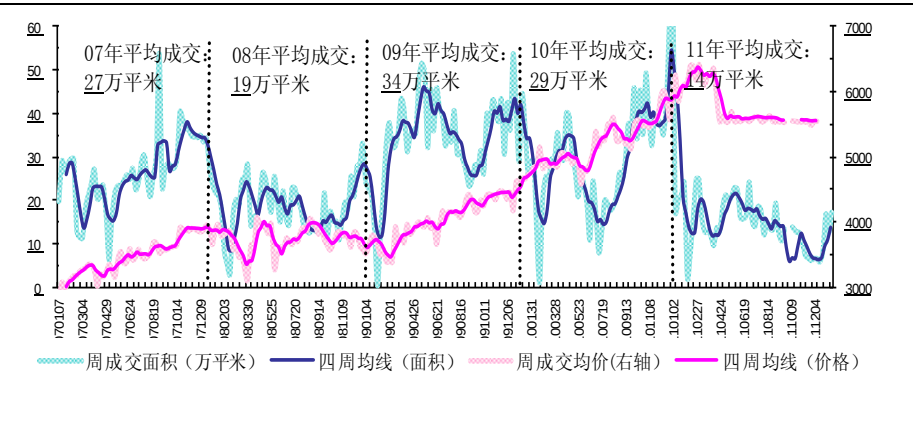
图 33: 武汉住宅销量和价格情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

(15) 长沙:

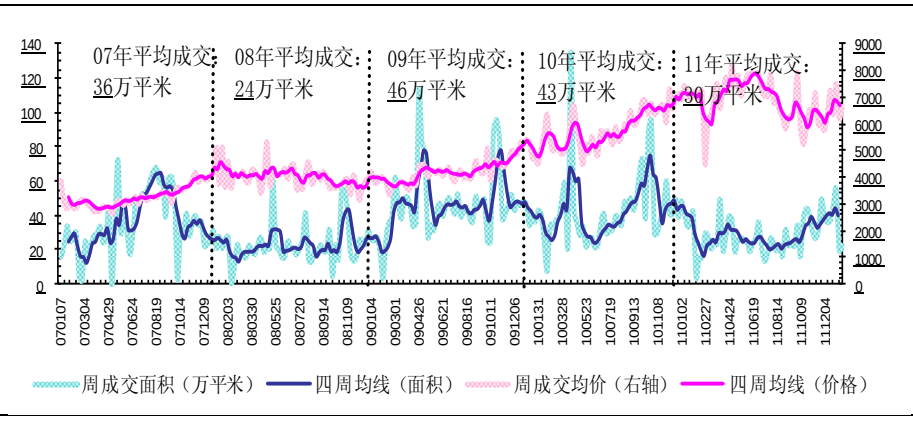
图 34: 长沙住宅销量和价格情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

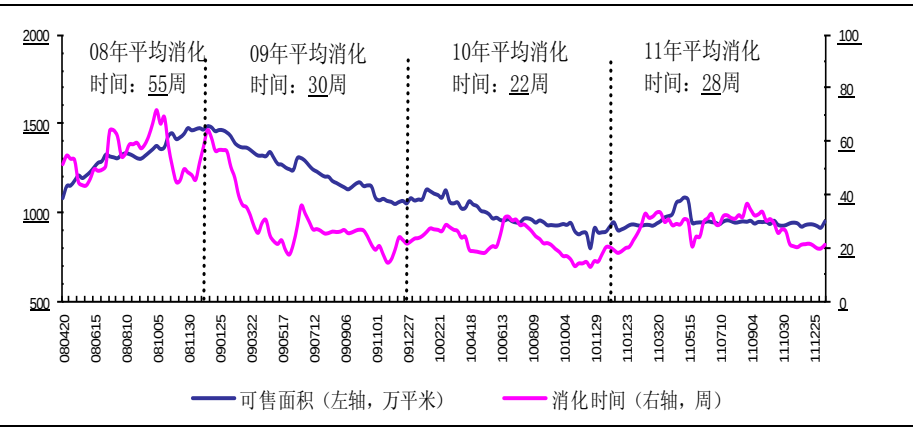
(16) 重庆:

图 35: 重庆住宅销量和价格情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

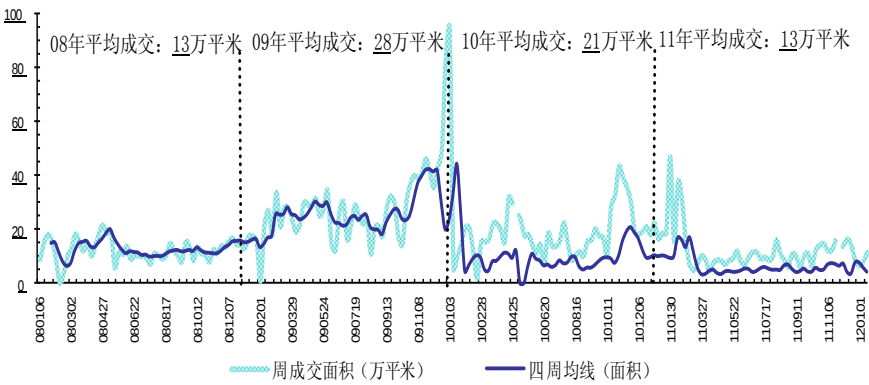
图 36: 重庆住宅库存和消化周期情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

(17) 成都:

图 37: 成都住宅销量情况



资料来源: 中指院, 长城证券研究所整理

3. 土地市场

土地供应：一线增加、二线持平。

本周一线城市上海和广州有地块推出，推出面积环比增加 33%，共推出土地 18 宗，较上周增加 1 宗，推出土地面积 68 万平方米，较上周增加 17 万平方米。广州有推出住宅用地 1 宗，计 1 万平方米。

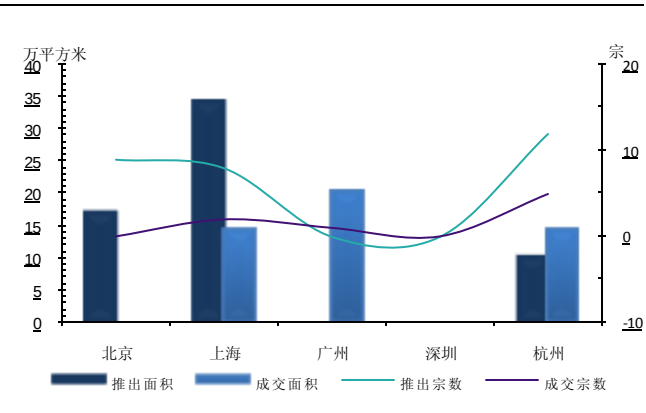
二线城市推出量与上周保持同一水平，共推出土地 105 宗，较上周减少 22 宗，推出土地面积 471 万平方米，较上周增加 1 万平方米。武汉、沈阳和天津较为突出，其中武汉合计共推出 197 万平方米的土地，为推出量最多城市，沈阳和天津推地量次之。本周 8 个二线城市有住宅用地供应，其中武汉共推出 14 宗住宅用地，共计 136 万平方米，为住宅用地推出量最多的城市。

土地成交：一线大跌，二线大涨。

本周一线城市除上海外均有地块成交，成交面积环比下降 70%，共成交土地 4 宗，较上周增加 1 宗，成交土地面积 10 万平方米，较上周减少 24 万平方米。仅广州有住宅用地成交，成交 1 宗，计 2 万平方米。

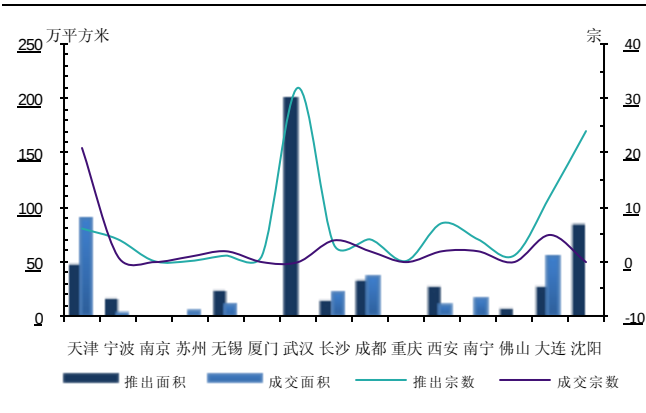
二线城市成交量大幅上涨，有 10 个城市有土地成交。共成交土地 45 宗，较上周增加 21 宗，合计 238 万平方米，环比增加 191%，。其中天津共成交土地 21 宗，共计 88 万平方米，大连成交土地 5 宗，共计 53 万平方米，为土地成交量较多的城市。本周有 6 个二线城市有住宅用地成交，其中南宁成交 1 宗，计 13 万平方米，为住宅用地成交量最大的二线城市。

图 38：本周一线城市土地推出及成交情况



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

图 39：上周二线城市土地推出及成交情况



资料来源：中指院, 长城证券研究所整理

研究员介绍及承诺:

刘 昆: 管理学硕士, 2006 年加入长城证券, 任房地产行业研究员。

苏绪盛: 经济学硕士, 2010 年加入长城证券, 任房地产行业研究员。

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, 在执业过程中恪守独立诚信、勤勉尽职、谨慎客观、公平公正的原则, 独立、客观地出具本报告。本报告反映了本人的研究观点, 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接收到任何形式的报酬。

免责声明

长城证券有限责任公司(以下简称长城证券)具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格。

本报告由长城证券向其机构或个人客户(以下简称客户)提供, 除非另有说明, 所有本报告的版权属于长城证券。未经长城证券事先书面授权许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布, 亦不得作为诉讼、仲裁、传媒及任何单位或个人引用的证明或依据, 不得用于未经允许的其它任何用途。如引用、刊发, 需注明出处为长城证券研究所, 且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息, 但本公司不保证信息的准确性或完整性。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他人作出邀请。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。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。

长城证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易, 或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。长城证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系, 并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

长城证券版权所有并保留一切权利。

长城证券投资评级说明

公司评级: 强烈推荐——预期未来 6 个月内股价相对行业指数涨幅 15%以上;

推荐——预期未来 6 个月内股价相对行业指数涨幅介于 5%~15%之间;

中性——预期未来 6 个月内股价相对行业指数涨幅介于-5%~5%之间;

回避——预期未来 6 个月内股价相对行业指数跌幅 5%以上。

行业评级: 推荐——预期未来 6 个月内行业整体表现战胜市场;

中性——预期未来 6 个月内行业整体表现与市场同步;

回避——预期未来 6 个月内行业整体表现弱于市场。

长城证券销售交易部

深圳联系人

刘 璇: 0755-83516231, 13760273833, liux@cgws.com

马 珂: 0755-83516433, 13823795859, make@cgws.com

王 涛: 0755-83516217, 13808859088, wangt@cgws.com

北京联系人

杨 洁: 010-88366060-8865, 13911393598, yangj@cgws.com

上海联系人

谢彦蔚: 021-61680314, 18602109861, xieyw@cgws.com

长城证券研究所

地址: 深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 16 层

邮编: 518034

传真: 86-755-83516207

北京办公地址: 北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

邮编: 100044

传真: 86-10-88366686

网址: <http://www.cgws.com>

