



维持评级

行业快报/证券研究报告

房地产

房地产：看房人气仍淡 普打局部促销

北京望京-北苑区域部分楼盘调研信息

房地产 同步大市-A
上次评级 同步大市-A

报告日期 2012-02-15

首选股票 目标价 评级

报告关键点：

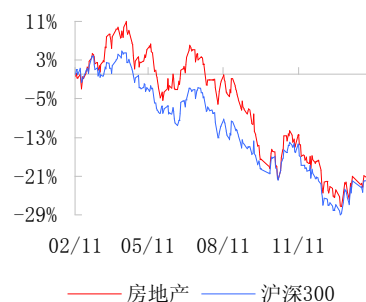
- 售楼处人气仍然清淡。
- 价格没有采取全面降价式的下调，可能与调研的几个楼盘位置较好、项目未售房源的规模不大从而销售压力不是很大有关。
- 但调研的几个楼盘都有一些很突出的局部促销措施、或推出有特殊吸引力的房源，比如特价房、低总价非住宅立项的LOFT等，这些策略在过去数月及近期取得了一定的效果。
- 售楼人员均称首套贷款利率目前无85折优惠，执行基准利率。

报告摘要：

近日调研了三个位于北京望京-北苑区域的在售楼盘，总体印象是：

- 售楼处人气仍然清淡。
- 价格没有采取全面降价式的下调，可能与这些楼盘位置较好、项目未售房源的规模不大从而销售压力不是很大有关。
- 但几个楼盘都有一些很突出的局部促销措施、或推出有特殊吸引力的房源，比如特价房、低总价非住宅立项的LOFT等，这些策略在过去数月及近期取得了一定的效果。
- 售楼人员均称首套贷款利率目前无85折优惠，执行基准利率。
- 维持同步大市-A评级。流动性似乎出现改善迹象，购房需求将如何变化值得关注。
- 风险提示：流动性状况急剧变化。

12个月行业表现



徐胜利
010-66581636
执业证书编号
邹文军

行业分析师
xusl@essence.com.cn
S1450511020008
行业分析师
zouwj@essence.com.cn
S1450511090003

前期研究成果

安信证券房地产行业数据周报（2012年2月14日）

2012-02-14

房地产：短期波动行情 推荐龙头公司

2012-02-10

安信证券房地产行业数据周报（2012年2月7日）

2012-02-07

1. 调研印象

近日调研了三个位于北京望京=北苑区域的在售楼盘，总体印象是：人气仍然清淡；价格没有采取全面降价式的下调，可能与这些楼盘位置较好、项目未售房源的规模不大从而销售压力不是很大有关，但各楼盘都有一些很突出的局部促销措施、或推出有特殊吸引力的房源，比如特价房、低总价非住宅立项的 LOFT 等，这些策略在过去数月及近期取得了一定的效果。首套贷款利率目前无 85 折优惠，执行基准利率。

- 1、售楼处人气仍普遍清淡。可能的原因，除了市场本身冷清之外，还有一些可能的因素：三个楼盘中两个属于开盘时间较长的，已过热销期；今天不是周末；天气也较冷。其中一个楼盘由于近期会有部分 50 年产权的非住宅开盘，户型小，单价低，总价非常低，有一些人气，但算不上火爆。
- 2、价格没有采取全面降价式的下调，但各楼盘都有一些很突出的促销措施、或推出有特殊吸引力的房源等，比如以特价房吸引客户、推出低总价非住宅立项的 LOFT 等，这些策略在过去数月及近期取得了一定的效果。这三个楼盘非特价房部分的实际价格自 2011 年初以来基本属于横盘，没有明显的价格高点，最近也没有降价，尤其是没有像 2008 年那样给予优惠明显的团购价、全面大幅打折等。可能因为这三个楼盘的位置都不是很偏，且本身的未售面积较少，决定了其降价压力不大。但由于市场疲弱，2011 年以来也基本没有涨价。特价房有的有明显缺点，有的并没有什么缺点，比如有的是日照受遮挡的户型，有的则是正常的顶楼，或是正常的尾房。正常的特价房的价格较正常非特价房的成交价格低大约 5-15%，有明显缺点的特价房则低约 17%。
- 3、同一楼盘中，低总价的小户型销售明显好于相对大一些的户型。但一些楼盘的小户型也没有售罄，反映了前期市场的清淡。
- 4、现房销售、或 2012 年底即可交房的现象较常见，也反映了前期市场的清淡、销售周期的拉长。
- 5、结合其他的草根信息，我们猜测，位置偏、配套差的楼盘较位置好的楼盘此轮可能降价更明显些，约 10-15% 降幅（最近价格与最高点价格相比）。
- 6、首套贷款利率目前无 85 折优惠，执行基准利率。关于按揭放款时间，说法不一，10 天-半个月，或 1 个月等。

2. 调研信息

楼盘 A：位于北苑，地铁交汇处。已经封顶，外立面基本完成。现场一房一价显示的价格为 24000-27500 元/平米。售房网上报的均价为 25000 元/平米，售楼人员称 26000 元/平米。80-100 平米左右的小户型均已售完，剩的是 120 平米以上的户型。由于小区本身规模不大，位置较好，而且 2010 年下半年就开始销售，目前所剩房源不多，因此我们判断其供给压力不大。有特价房，是两栋位置较好的在售楼栋的顶楼，特价为 23700 元/平米，原价 27000 余元/平米，相当于 8.6 折，特价房中的小户型售完，剩 120 平米以上的户型。特价房以外的房源，价格自 2011 年来横盘。整个小区将于 2012 年底、2013 年 1 月陆续交房。有数个配套独立商铺，每个规模不是很大，称将由开发商持有。开发商拟自持商铺，我们认为从一个角度显示其资金压力并不是非常大。当然也可能是市场疲弱、预期销售困难的原因。但考虑附近居住氛围、商业发展条件较好，估计开发商还是寄望于升值而自持的可能性更大。

楼盘 B：位于北苑，地铁交汇处。住宅已经封顶，部分楼栋已经在做外立面。称其中数个楼栋住宅已被政府回购（我们大致估计约占该项目面积的一半）。还有两栋楼未开盘。在售几栋楼中，小户型的销售率高于略大一点的户型，但大、小户型都有不少未售出。价格 24000-25000 元/平米，楼层差价不大（30 元/平米·层）。住宅没有大的促销措施。价格自 2011 年以来一直横盘。

该项目比较特别的是，有一栋 50 年产权房，写字楼立项，报价 18000 元/平米左右，

户型小，送 LOFT，较受青睐，售楼处因此有一些人气，据说下周开盘时部分户型会采取摇号！仅正常折扣，全款 98 折，按揭 99 折。不能落户，水、电价格为民用价格，没有燃气，要用煤气罐，或者选择出租给办公用。预计租金回报率约 4%，以 50 平米的户型为例，总价 80 万多元，加上契税、装修等费用，90 万多元，若出租据说租金大约 3000-3500 元/月。有一些投资客感兴趣。2013 年底交房。楼栋朝向一般，但位置好、交通较便利，在此背景下，低总价成为其主要卖点。不受限购、限贷影响。首付 5 成，利率上浮 10%。

楼盘 C：位于北四环外侧（望京），位置好。均为 180 平米以上的大户型。大致 2009 年开始陆续推出，到 2011 年已属于项目的后期。2011 年 7 月末报价 32500 元/平米，但有较大折扣（9.2 折），实际价格（约 29900 元/平米）较此前的楼栋未降（约 28500 元/平米），但涨幅有限（5%），且这一批的户型较此前的略小，价格本应略高。可见实际价格 2011 年年中已基本不再上涨。

2011 年 11 月该项目开始推一些特价房（本身就属于尾盘了），分两类：楼栋位置和阳光均较差的，24500 元/平米；正常的尾房，28000-29000 元/平米。这些价格比项目中非特价房部分的成交价格低 5%-17%。该定价策略收到一定效果，三个月下来，目前这一类的特价房消化了约一半，所剩无几。

其他个别项目的草根信息：据一看房者介绍，其所居住的小区，位于北京郊县昌平，其 2009 年购买的价格为 14000 元/平米，该项目价格最高时，楼王售 19000 元/平米，现在约 16000-17000 元/平米。粗略计算，目前该项目房价较最高点时下降约 10-15%。但其是属于全面降价还是部分促销，尚需进一步了解。今天我们调研的三个项目位置远好于该项目。

分析师简介

徐胜利，房地产行业分析师，经济学硕士，十余年房地产及证券行业工作经验，07年加盟安信证券研究团队。

分析师声明

徐胜利、邹文军分别声明，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责，保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据，特此声明。

本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告，是证券投资咨询业务的一种基本形式，本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向本公司的客户发布。

免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断，本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期，本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料，但不保证及时公开发布。同时，本公司有权对本报告所含信息在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准，如有需要，客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下，本公司及所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务，提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，无论是否已经明示或暗示，本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下，本公司亦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。

本报告版权仅为本公司所有，未经事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“安信证券股份有限公司研究中心”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

公司评级体系

收益评级:

- 买入 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 15%以上;
- 增持 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 5%至 15%;
- 中性 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-5%至 5%;
- 减持 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 5%至 15%;
- 卖出 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 15%以上;

风险评级:

- A — 正常风险，未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动;
- B — 较高风险，未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动;

销售联系人

朱贤	上海联系人	梁涛	上海联系人
021-68765293	zhuxian@essence.com.cn	021-68766067	liangtao@essence.com.cn
凌洁	上海联系人	黄方祥	上海联系人
021-68765237	lingjie@essence.com.cn	021-68765913	huangfc@essence.com.cn
张勤	上海联系人	马正南	北京联系人
021-68763879	zhangqin@essence.com.cn	010-59113593	mazn@essence.com.cn
潘冬亮	北京联系人	周蓉	北京联系人
010-59113590	pandl@essence.com.cn	010-59113563	zhourong@essence.com.cn
胡珍	深圳联系人	李国瑞	深圳联系人
0755-82558073	huzhen@essence.com.cn	0755-82558084	ligr@essence.com.cn

安信证券研究中心

深圳

深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层
邮编: 518026

上海

上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16 层
邮编: 200123

北京

北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层
邮编: 100034