

# 房地产：也打特价牌“荒野”现奇迹

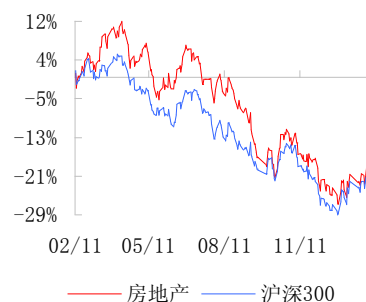
---北京房山区域部分楼盘调研信息

房地产 同步大市-A  
上次评级 同步大市-A

报告日期 2012-02-19

首选股票 目标价 评级

## 12个月行业表现



## 报告关键点:

- 特价房也是该区域主打的促销手段。
- 与去年同期相比，实际价格无明显变化。
- 该同一区域不同楼盘价格有明显差异，主要来自楼盘品质的不同。
- 销售有分化，强者恒强。
- 为了帮助观察市场是否正在较快回暖，我们仔细筛选了该区域几个可以观察后续签约进展的楼栋。

## 报告摘要:

2月16日我们调研了北京房山起步区的三个在售楼盘，近两天又进行了针对性的电话跟踪。恰逢周末宣布下调存准率。售楼人员称本周末看房人挺多、市场有回暖迹象。本报告将近日调研及跟踪的情况作一介绍，并仔细筛选了后续可以跟踪签约进展的几个具体楼盘，放在正文中，以便进一步观察。

- **特价房也是该区域主打的促销手段。**三个项目中有两个项目有特价房活动，是较销控表中的原价打9折。另一项目未推特价房，但实际售价较报价也有5%以上的折扣。
- **与去年同期相比，实际价格没有明显变化。**去年春节后，我们曾到访其中的两个楼盘。
- **该同一区域不同楼盘价格有明显差异，主要来自楼盘品质的不同。**
- **销售有分化，强者恒强。**销售能力和项目本身的特点结合在一起，形成强者更强的特点。不同楼盘在销售人员经验、销售现场安排等方面的差异明显。我们调研的项目之一列2011年北京住宅销售排行榜的面积第一名、金额第二名，也与周边尚处于开发初期的环境形成强烈对比。
- **该区域后续供给不缺。**从项目整体看，该三个项目均处于开发的初期、或中期。
- **近期看房者以自住需求为主。**从现场到访者、需求登记信息可以判断。
- **售楼处普遍反映目前首套房贷利率为基准利率。**有规模较大的项目销售人员确切表示近几个月以来一直是基准利率。
- **宣布存款准备金率下调对板块估值回升有利，而购房需求的变化情况需要继续关注成交量、签约进展等数据。**为了帮助观察市场是否正在较快回暖，我们仔细筛选了该区域几个可以观察后续签约进展的楼栋。请见正文。
- **维持板块同步大市-A评级。**在供大于求的背景下，公司的产品是否适销对路、销售是否灵活有效，是影响公司业绩的一个非常重要的因素。推荐龙头公司，万科、保利、金地、招商。
- **风险提示：流动性急剧变化。**

徐胜利  
010-66581636  
执业证书编号  
邹文军

执业证书编号

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

- 房地产：看房人气仍淡 普打局部促销  
2012-02-15
- 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

## 1. 调研总体印象

2月16日我们调研了北京房山区域的三个楼盘，后续又进行了针对性的电话跟踪，总体印象如下：

- 1、特价房是该区域主打的促销手段。
- 2、与去年同期相比，价格没有明显变化。
- 3、**该同一区域不同楼盘价格有明显差异，主要来自楼盘品质的不同。**
- 4、销售有分化，强者恒强。
- 5、该区域后续潜在供给不缺。
- 6、近期看房者以自住需求为主。
- 7、售楼处反映目前首套房贷利率为基准利率。有规模较大的项目销售人员表示一直是基准利率。

1、特价房是该区域主打的促销手段。

三个项目有两个项目在春节以来、或者情人节前后推出了特价房活动，有一定效果，但项目中不搞特价的房源明显受冷落。搞特价房的背景是，三个楼盘都有一些已开盘但签约率较低的楼栋。特价房的折扣是销控表报价的9折左右。推出的房源一般是位置有点不理想或户型偏大一点的。另一个项目没有推特价房，但实际售价较销控表报价的折扣也超过5%。

几乎都是前期未售完的楼盘在继续消化，新推盘要等目前的房源消化差不多时再推。

2、与去年同期相比，价格没有明显变化。

去年春节后，我们曾到访其中的两个楼盘。（各项目的具体价格信息请参见后文。）

3、**该同一区域不同楼盘价格有明显差异，主要来自楼盘品质的不同。**

对于该区域而言，在售房源的户型都不是很大，定位也都不是非常高档，各项目品质方面的差异主要表现在：楼盘位置、大交通的便利性、区域内上学就医的便利性、噪音、户型设计的合理性和舒适性、是否精装修、是否板楼、在本小区的位置、视野与朝向等。相应地，在单价、总价方面也有清晰的表现。

4、销售有分化，强者恒强。

销售能力和项目本身的特点结合在一起，形成强者更强的特点。不同楼盘在销售人员经验、销售现场安排等方面的差异明显。越是销售好的楼盘，销售人员的沟通能力、交流的针对性等方面也越强。

我们调研的项目之一列2011年北京住宅销售排行榜的面积第一名、金额第二名，销售了19万平米，2000余套住宅。其示范区的样板间给人良好的印象，不论是85平米的两居、95平米的三居、135平米的四居，大的方面，不存在浪费空间、房间过少等遗憾之处，细节方面，厨房内部布局、卫生间内部布局、玄关等处的空间安排等也节约而合理。与周边尚处于开发初期的环境形成对比，更显示出其突出的开发能力和销售能力。

4、该区域后续潜在供给不缺。

一是按照开发进度可以销售但最近不重点推的房屋不缺，二是将于近期达到销售条件、年内甚至近期希望推出的房源不缺，三是开发进度距离符合销售条件还有不长时间的房源不缺。目前在售的都是期房，2013年交房为主。这个区域和该三个项目总体上看还处于开发的初期或中期。这和我们调研的望京、北苑区域的几个楼盘情况不太一样，那些楼盘处于开发的中期、后期或末期。

5、近期看房者以自住需求为主。我们在望京-北苑区域调研项目时，在数量不多的看

房人群中，有的一家三口带着孩子，有的夫妻带着父母。在房山某项目的需求调查表格中不少人写着：偏好的户型为 2 居、或 3 居，面积 80 多平米的小户型，用于自住等。

6、不少售楼处现场难觅银行值班人员，应该是业务量太少的结果。在望京-北苑的售楼处也如此。

7、售楼处均反映目前首套房贷利率为基准利率。一规模较大楼盘的售楼人员明确表示近几个月一直是基准利率。其他楼盘也无人提及以前是上浮最近回到基准利率。应此媒体的相关报道估计是一些局部现象。关于按揭放款，都强调北京去年和现在是封顶了银行才能放款，很严格，但对于是否去年四季度因为额度较紧放款慢、近期额度较松放款加快，答复不一致，一位较有经验的售楼员说他们楼盘一直都放款很快，在该楼盘的银行值班人员说最近银行有额度了，但对于按揭放款的快慢变化并没有说得很清楚。

8、该区域个别项目在销售方面的突出表现让我们感受到，在供大于求的背景下，公司产品是否适销对路、销售活动是否灵活有效，是影响公司业绩的一个重要因素。

## 2. 项目具体信息

（项目排序与上一篇调研报告相接）

**楼盘 D:** 精装修房为主，中小户型为主。未售罄的主要是 136 平米的户型。情人节前推出了 30 套特价房，是 136 平米等相对大一些的户型。调研时现场有一些客户在签约或咨询，比其他项目的人气略高一些。现场调研时，销售人员称该活动暂已结束，近两天电话跟踪得知，已决定延续该特价房活动，房源范围不变。90 多平米的小户型所剩不多，不在特价房之列，有正常折扣，按揭付款 97 折。

136 平米的户型因为是板楼且装修标准略高，B 级装修，销控表均价 18500 元/平米左右，特价房在此基础上打 9 折，16000-17000 元/平米左右。与 2011 年初的实际价格相比，似乎变化不大。而 96 平米的户型，C 级装修，销控表报价与前者持平，但目前只有 97 折优惠，折后的单价高于大户型的特价房。

截至 2012 年 2 月 19 日，在售 5 个楼栋的取得预售证套数 490 套，签约套数为 335 套，155 套未售。**特价房重点推的户型集中在 10 号地 4 号楼，4 号楼取得预售证 126 套(=14 × 9)，已签约 28 套。**(可供后续跟踪同一楼栋的签约进度使用。下同。)

**楼盘 E:** 小户型为主。项目位置在东西向主干道的北面，距离目前的轻轨站、以后区域内的小学、医院便利性稍差。定价相应也较低。近期推出约 100 套特价房，据销售人员称效果较好。销控表上除了贴着些“签约”、“认购”的标签，还有很多“审核”的标签，不知是否为本次特价房活动的成果。特价房中有一部分为板楼，价格 15000 元/平米左右，原价 16800 元/平米，另一些是塔板结合楼栋的边户，离轻轨线较近，价格也明显更低一些，13600 元/平米左右，原价 14800 元/平米。

该楼盘 2011 年 6 月开始推盘，因此目前无法做确切的同期对比。

项目中目前不少楼栋同时在建，但尚未推盘，计划与在售的楼栋一起交房。紧邻还有该公司的两块地待开发，其中一块是商业为主，已经在做基坑施工。

目前实际在推的是 2、6、10、12、15 号楼。截至 2012 年 2 月 19 日，取得预售证的 7 个楼栋取得预售证的 704 套房，签约套数为 201 套，未售 503 套。但最重点推盘的是 2 号楼的 1 单元、6 号楼、12 号楼、15 号楼，其中**特价房房源之一 2 号楼的 1 单**

元，取得预售证 80 套，已售 41 套，未售 39 套。

**楼盘 F:** 房源户型不大，相对来说较大的户型剩得多。2011 年四季度开盘的楼盘签约率低。没有推特价房，但有折扣，与销控表报价相比，折扣约 5%或更多一点，如 106 平米的户型，销控表价格约 16000 元/平米，实际按揭付款的价格约 15000 元/平米。较 2011 年初的实际价格，变化不大。

后续将推出别墅产品，目前正在建。再后续还有花园洋房产品。项目有较大规模的限价房。

目前重点在推的 7、10、11 号楼。截至 2012 年 2 月 19 日，**3 个楼栋的签约套数为 35 套，取得预售证的套数 214 套，未售 179 套。**这 3 个楼栋在近期推盘力度方面没有明显差异。

#### 几个项目附近的配套设施:

该区域的中小学校 2014 年入住，部分商业、写字楼等刚开始基坑施工。周围非常空旷，原先是农村、农田等，无现成的教育医疗资源。房山县城的经济文化基础也较弱。

#### 小结:

在这样一个起步区，各项目在开发进度、销售进度方面存在较大的差异，其中一个项目成为北京市 2011 年住宅销售面积和金额的标杆，不能不让人对不同项目运营状况的差异产生强烈的印象。当然，其他项目可能采取的是跟随的策略，后续可能会在适宜的时机在开发进度、销售进度等方面产生飞跃。

### 3. 投资建议

本周末，存款准备金率下调。对板块估值回升是利好，而购房需求的变化情况需要继续关注成交量、签约进度等数据。

维持板块同步大市-A评级。在供大于求的背景下，产品是否适销对路、销售是否灵活有效，是影响公司业绩的一个非常重要的因素。考虑到龙头公司优秀的产品开发能力、强大的品牌号召力、突出的销售能力，推荐龙头公司，万科、保利、金地、招商。

## 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，2007 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