

2012-6-3

行业研究(行业周报)

评级 **看好** 维持

房地产行业

政策微调预期下成交有望冲高

分析师：刘俊

☎ (8627) 65799532

✉ liujun@cjsc.com.cn

执业证书编号：S0490510120002

联系人：刘璐

☎ (8621) 68751692

✉ liulu1@cjsc.com.cn

联系人：杨靖凤

☎ (8621)68751636

✉ yangjf@cjsc.com.cn

相关研究

《市场成交持续高位 政策微调预期增强》
2012-5-27

《量高价滞 去化加速》2012-5-20

《成交逼近高位 宽松基调下有望持续》
2012-5-14

报告要点

■ 行业要闻

厦门就上海证券报称“厦门楼市微调”发出公告澄清，否认限购政策出现变化。

北京今年将有 200 亿公积金贷款支持保障房建设，并发行 36 亿保障房私募债。

湖南进行微调尝试，主要包括：利率优惠政策、降低首付比例、减免税费等措施，以促进刚性需求，但具体实施有待观察。

重庆公积金贷款额度提至 40 万，并允许贷款职工补缴账户余额。

就“停止二手房按揭下浮 15%利率”传闻，中行不予置评，建行否认，而珠海中行已经证实。

湖北省今年保障性安居工程实物建房开工 13.8074 万套，占目标任务 45.82%。

重庆市公积金新政，首付由 30%降至 20%，额度由 20 万元提高到 40 万元。

数据显示，一季度北京租赁市场成交 33.8 万套，同比增 8.7%，平均租金 50 元每平每月，同比增 1.6%。

住建部 5 月 31 日表示，金融机构可对购买绿色住宅的消费者在购房贷款利率上给予适当优惠。

中指院数据，5 月 100 个城市住宅平均价格，连续 9 月环比下跌，连续 2 月同比下跌；十大城市住宅均价同比连续 5 月下跌且跌幅进一步扩大。

石家庄人均住房面积低于全省人均住房面积的市民将允许购买第三套住房。

武汉公积金买二手房贷款限额或提高，办理时限缩短。

■ 公司新闻

中国国贸控股股东增持 50 万股，一年内累计增持 0.27%，持股达 80.65%。

迪马股份控股股东策划重大事项 5 月 31 日起停牌。

京能置业融资租赁获取 0.55 亿，年利率 6.65%，期限不超 3 年。

中航地公告称，上海锦江国际减持公司股份 970 万股，占公司总股本的 1.45%。

城投控股增资全资子公司环境投资 6 亿，并拟发行保障房债务融资，规模 25 亿，期限不超过 3 年，利率未定。

大名城拟信托贷款 7 亿，年利率 12.6%，期限 2 年。

主要城市成交信息一览表（粗体标注城市已出台限购令）

区域	城市	本周成交	本周成交 环比	2011年 周均成交	2012年 周均成交	周均成交 同比	消化时间 (周)	消化时间 环比	备注
环渤海	北京	25.07	-15.46%	18.07	17.65	-2.31%	41	-6.60%	商品住宅
	天津	18.85	4.13%	16.91	12.07	-28.63%	----	----	商品住宅
	济南	1021	16.02%	787	611	-22.28%	----	----	商品住宅（套）
	青岛	20.07	----	16.47	9.11	-44.68%	118	-12.94%	商品住宅
长三角	上海	28.60	26.10%	25.20	21.23	-15.77%	31	-3.95%	商品住宅
	南京	13.35	-6.16%	8.05	11.32	40.51%	38	6.91%	商品住宅
	杭州	19.29	7.06%	7.91	11.04	39.57%	55	-2.81%	商品房
	宁波	6.20	-8.96%	5.94	5.29	-10.93%	229	-0.04%	商品房
	苏州	39.57	26.22%	11.57	22.39	93.53%	----	----	商品住宅
珠三角	深圳	13.18	38.26%	5.18	5.64	8.92%	34	-8.30%	商品住宅
	广州	22.16	14.45%	14.91	15.33	2.84%	37	-3.01%	商品住宅
	东莞	12.15	1.77%	9.90	7.87	-20.58%	----	----	商品住宅
其他地区	重庆	41.20	-4.96%	28.58	36.28	26.95%	----	----	商品住宅
	昆明	16.26	17.39%	11.64	9.87	-15.25%	----	----	商品住宅
	成都	20.48	12.60%	12.29	14.87	20.94%	----	----	商品住宅
	长沙	17.99	11.01%	15.94	13.74	-13.80%	----	----	商品房
	福州	4.29	-43.10%	3.36	3.24	-3.56%	----	----	商品住宅
	厦门	10.44	-3.08%	4.81	6.98	45.15%	32	-1.92%	商品住宅
	海口	5.66	-16.03%	3.05	4.03	32.24%	----	----	商品住宅
	长春	11.07	9.48%	9.88	7.50	-28.40%	----	----	住宅合同备案
	武汉	31.08	1.30%	18.41	23.64	28.42%	----	----	商品房
四大城市		89.01	9.58%	63.36	59.85	-5.53%	----	----	商品住宅
其他城市		155.92	20.90%	96.23	98.54	1.77%	----	----	商品住宅

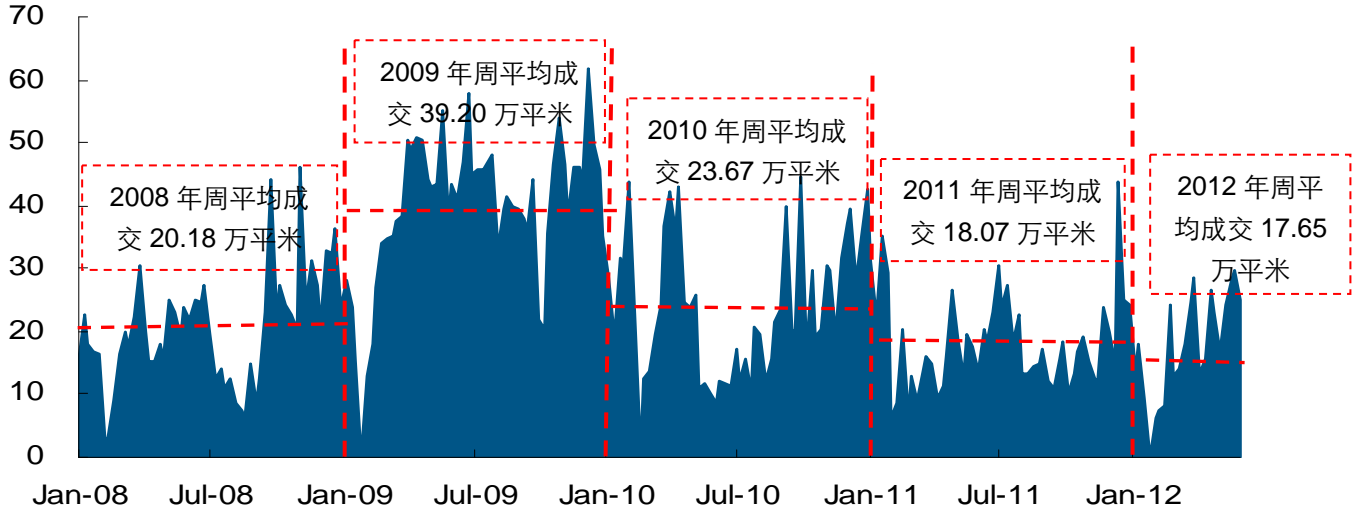
资料来源：各城市房地产交易管理网，长江证券研究部

注：1、由于没有相关部门定期统一发布各城市的成交数据，各个城市在统计时间和统计口径上有一定的差别。表中，北京、天津、济南、青岛、上海、南京、苏州、深圳、广州、东莞、重庆、昆明、成都、福州、杭州、厦门、海口、武汉的统计口径为一手商品住宅成交面积，长春的统计口径为一手商品住宅合同备案面积，宁波和长沙的统计口径为一手商品房成交面积，这三种口径的统计单位都是万平米。济南的统计口径为一手住宅成交套数，统计单位是套。

- 2、周均成交同比表示截至本周末 2012 年周均成交面积相对 2011 年全年周均成交面积的变动幅度。
- 3、备注内容包含数据统计单位、统计时间区间以及其他需要说明的信息。
- 4、四大城市统计即为北京、上海、广州、深圳四大城市加总数据。其他城市统计即统计口径一致（均为一手商品住宅成交面积）的城市。即包括天津、青岛、南京、苏州、东莞、成都、福州、厦门、海口及长春等 10 座城市。
- 5、粗体标注城市即“新国八条”之后已出台限购细则，并明确表示 2012 年将继续限购的城市。

环渤海（北京、天津、青岛、济南）

图 1：北京一手住宅周成交面积（万平方米）



注：一手住宅成交采用的数据为现房住宅签约面积与现房住宅签约面积之和

图 2：北京保障性住房周成交面积（万平方米）

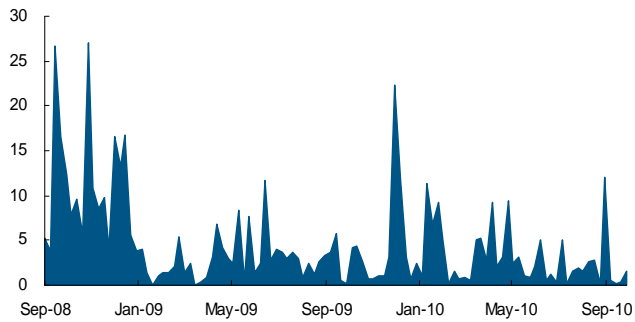


图 3：北京存量住宅周成交面积（万平方米）

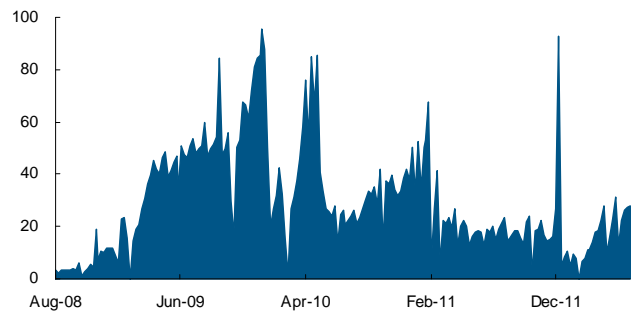


图 4：北京期房去库存化时间（周）

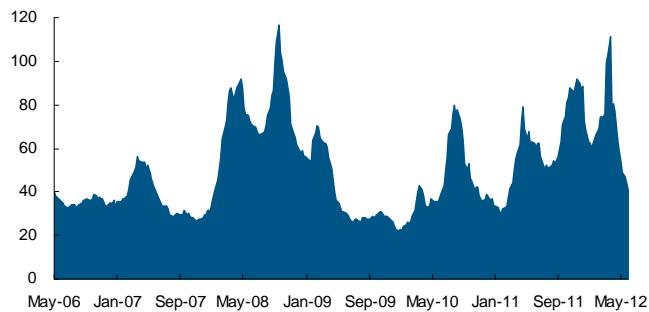
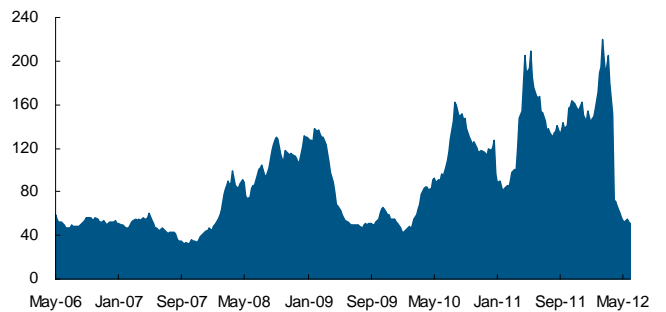
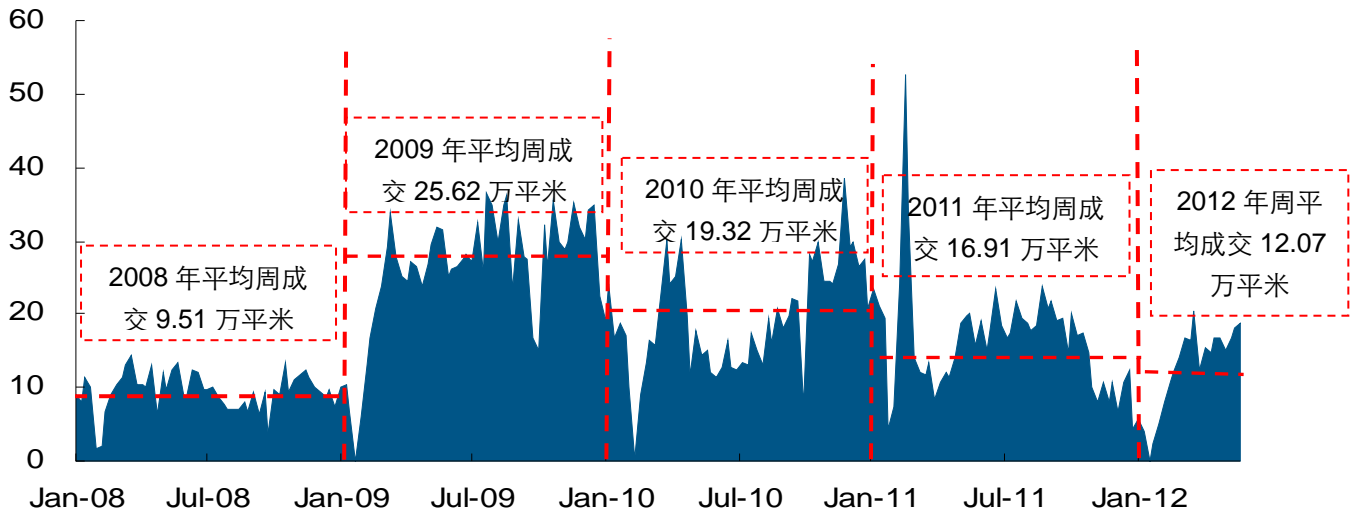


图 5：北京现房去库存化时间（周）



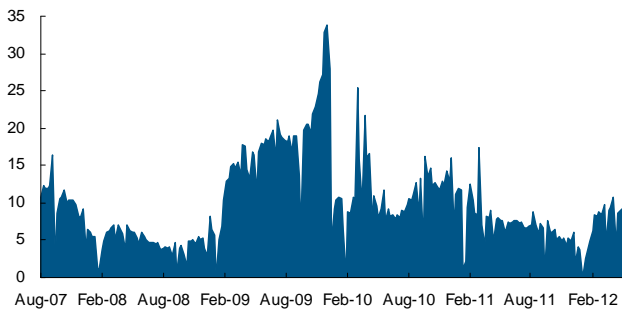
注：算法为可售住宅面积除以 12 周移动平均成交

图 6: 天津一手住宅周成交面积 (万平方米)



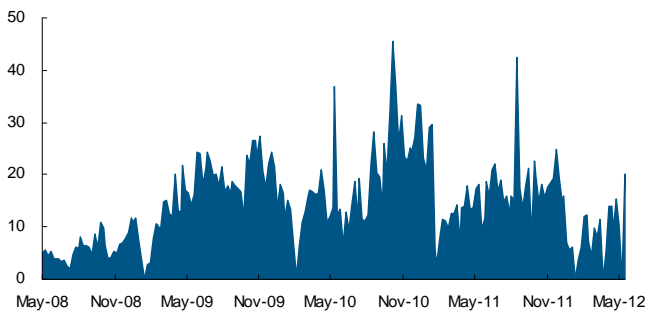
资料来源: 天津国土资源和房屋管理局, 长江证券研究部

图 7: 天津二手住宅周成交面积 (万平方米)



资料来源: 天津国土资源和房屋管理局, 长江证券研究部

图 9: 青岛住宅周成交面积 (万平方米)



资料来源: 青岛网上房地产, 长江证券研究部

图 8: 济南住宅周成交套数 (套)

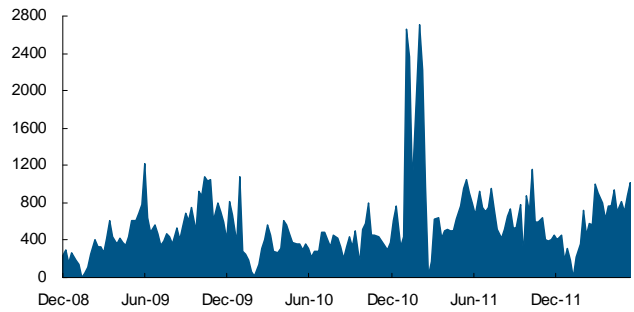
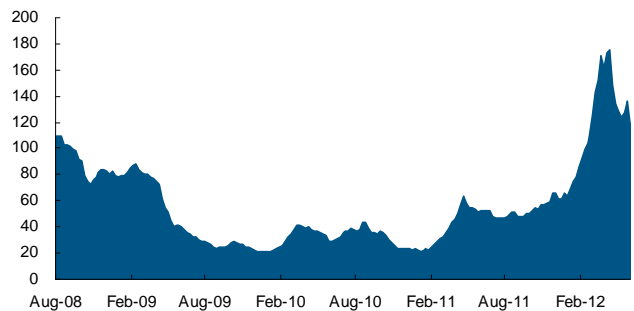
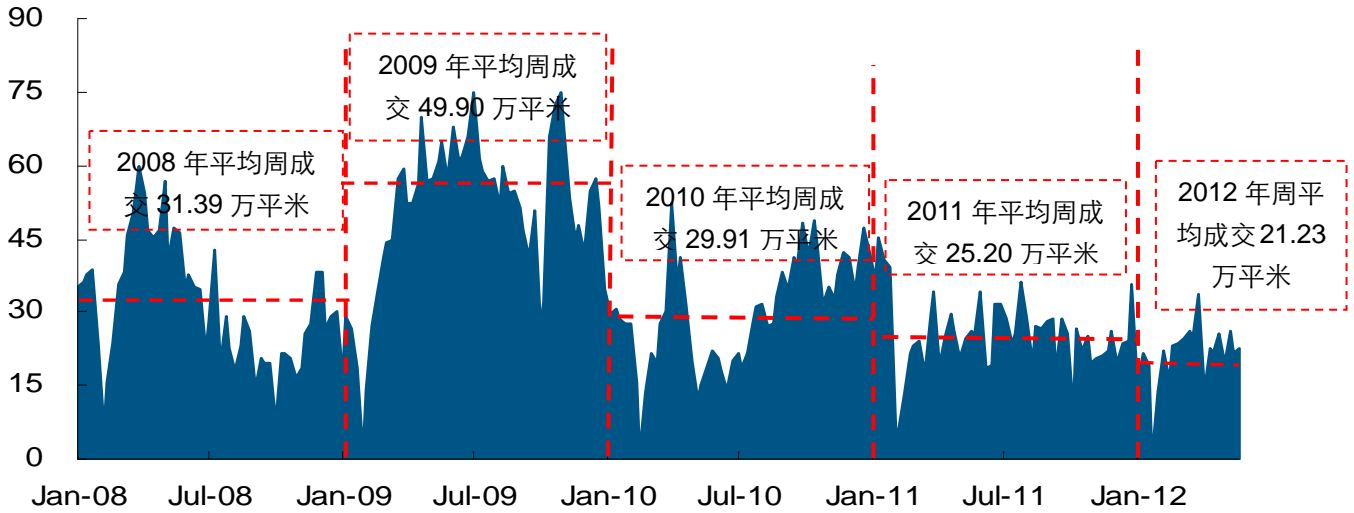


图 10: 青岛一手房去库存化时间 (周)



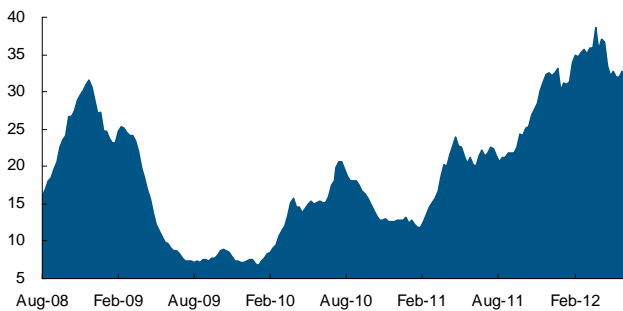
长三角（上海，南京，杭州，宁波，苏州）

图 11: 上海一手住宅周成交面积（万平方米）



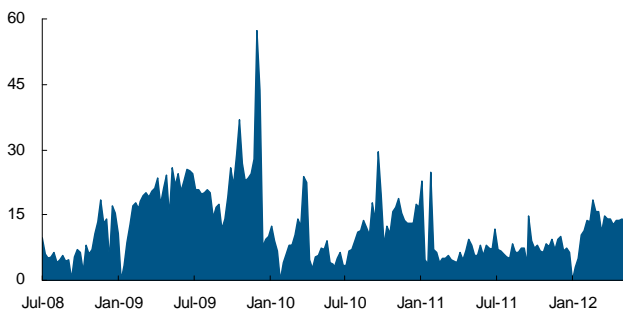
资料来源：网上房地产，长江证券研究部

图 12: 上海一手房去库存化时间（周）



注：算法为一手房可售面积除以 12 周移动平均成交

图 14: 南京商品住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：南京网上房地产，长江证券研究部

图 13: 上海二手房房源面积（万平方米）

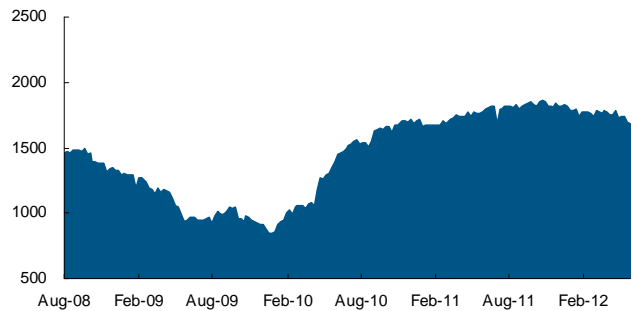


图 15: 南京商品住宅去库存化时间（周）

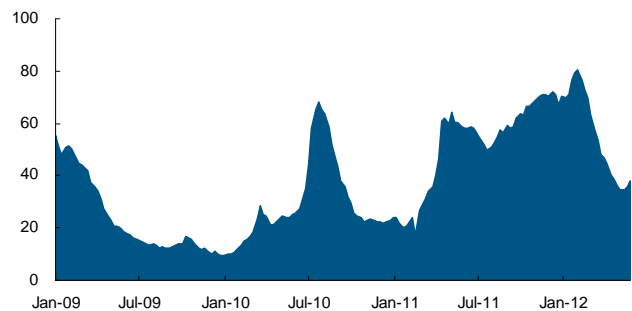
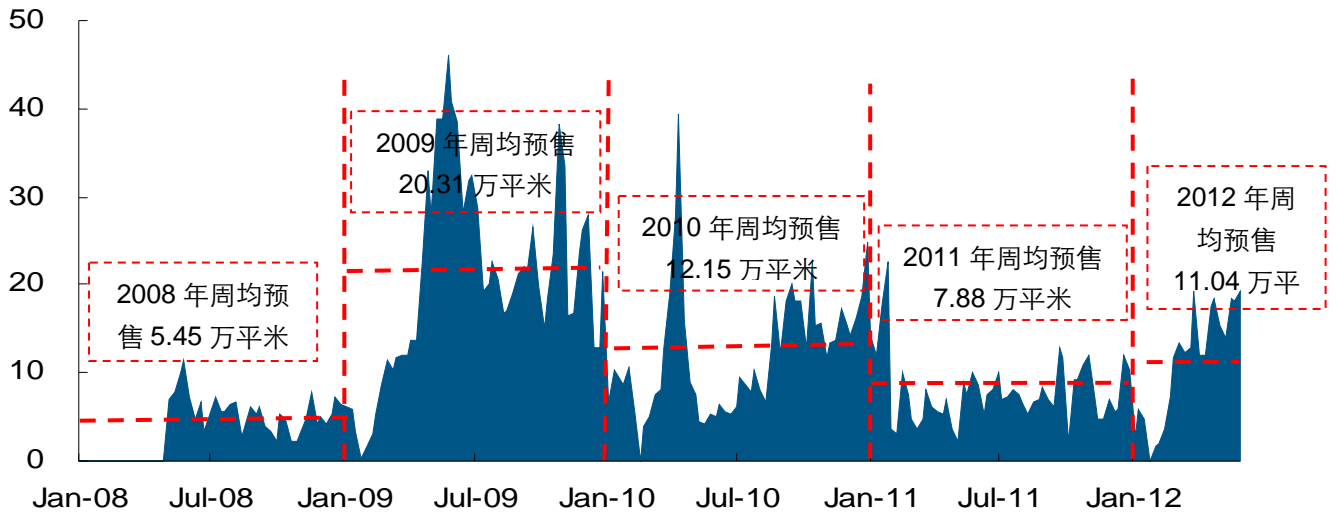
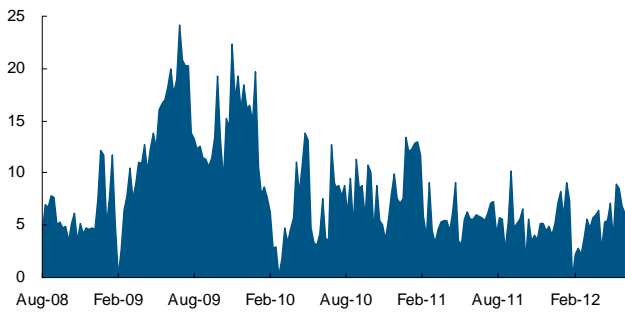


图 16: 杭州商品房预售面积 (万平方米)



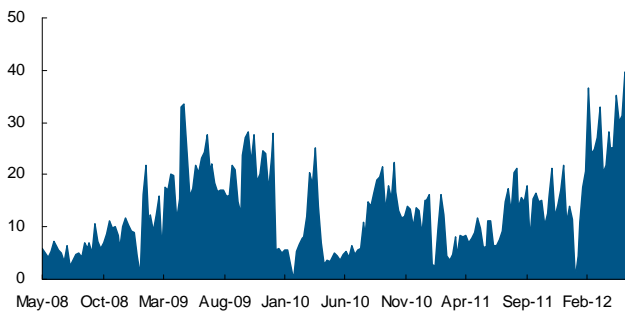
注: 杭州统计数据中增加了萧山和余杭两个区

图 17: 宁波商品房周成交面积 (万平方米)



注: 算法为可售住宅面积除以 12 周移动平均成交

图 19: 苏州一手住宅周成交面积 (万平方米)



资料来源: 苏州房地产信息网, 长江证券研究部

图 18: 宁波商品房去库存化时间 (周)

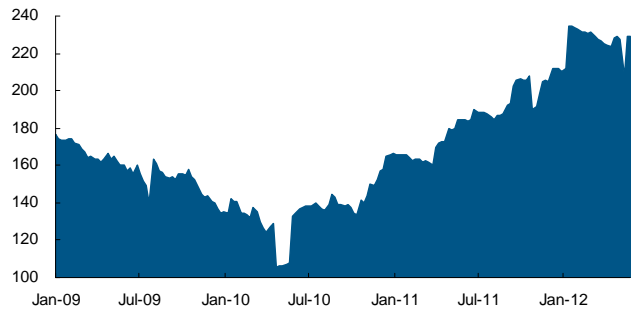
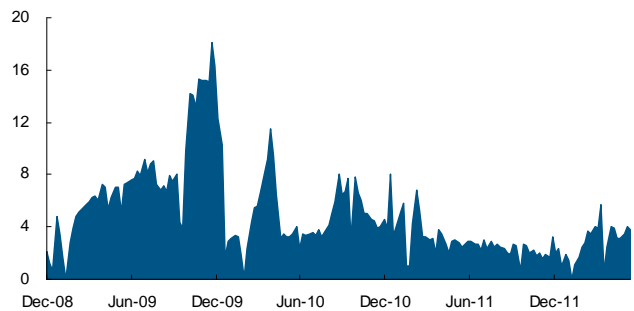
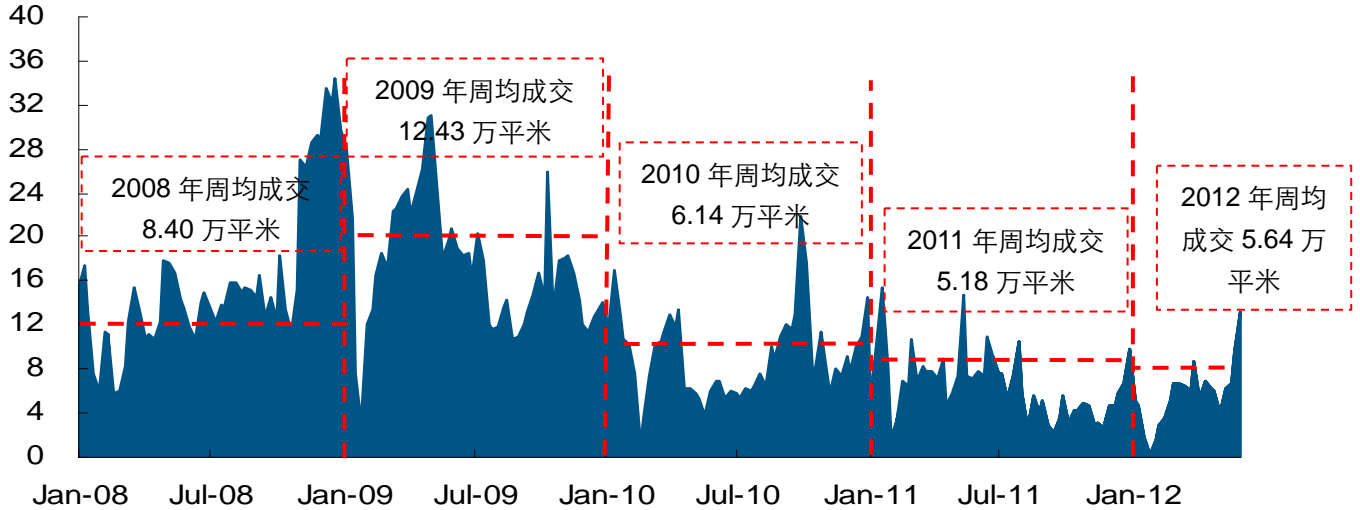


图 20: 苏州存量住宅周成交面积 (万平方米)



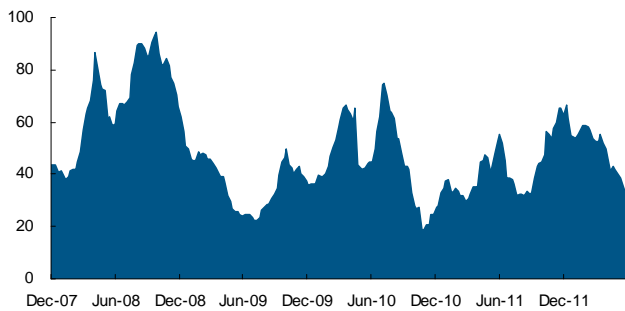
珠三角（深圳，广州，东莞）

图 21：深圳一手房周成交面积（万平米）



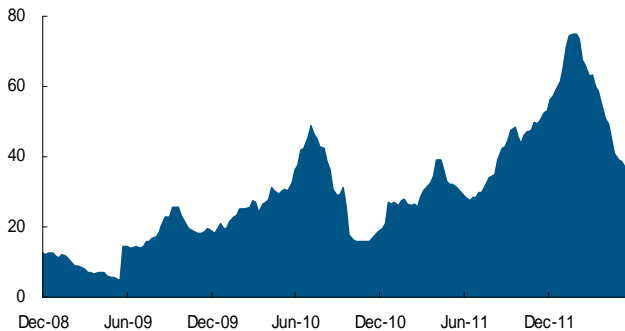
资料来源：深圳市房地产信息系统，长江证券研究部

图 22：深圳一手房去库存化时间（周）



注：算法为一手房可售面积除以 12 周移动平均成交

图 24：广州住宅去库存化时间（周）



资料来源：苏州房地产信息网，长江证券研究部

图 23：广州住宅周成交面积（万平米）

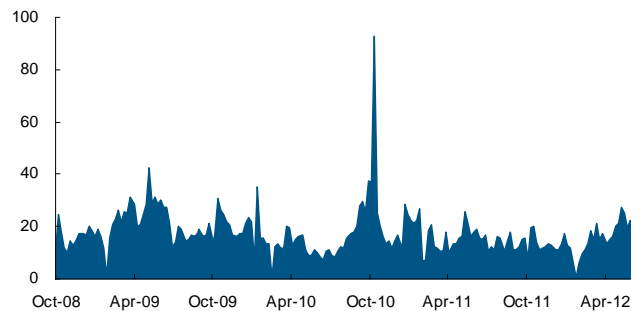
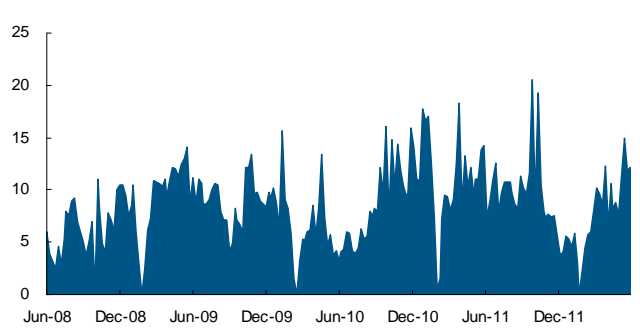
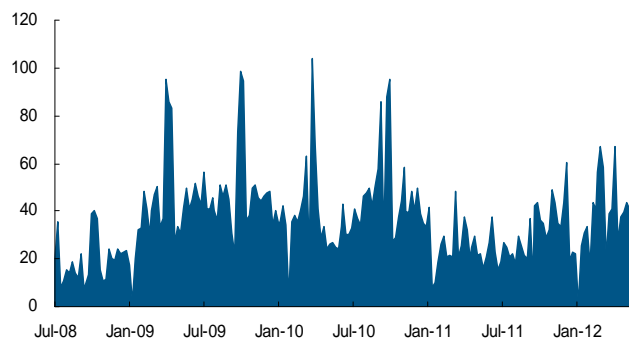


图 25：东莞住宅周成交面积（万平米）



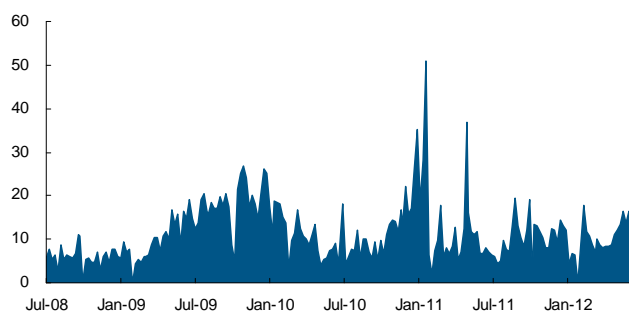
其他地区（重庆，昆明，成都，长沙，福州，厦门，海口，长春，武汉）

图 26: 重庆周成交面积（万平方米）



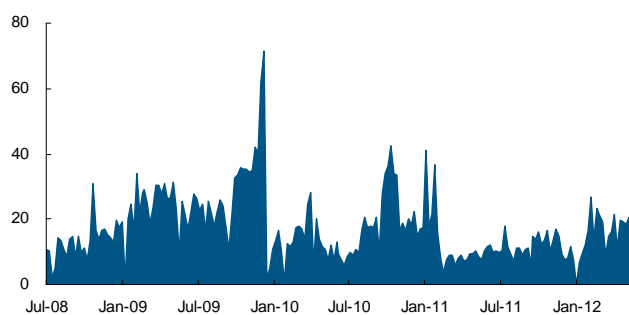
注：重庆周成交面积统计口径为建筑面积

图 28: 昆明住宅周成交面积（万平方米）



资料来源：焦点房产网，长江证券研究部

图 30: 成都商品房周成交面积（万平方米）



注：成都商品房面积统计口径为含区县总成交面积

图 27: 重庆周成交均价（元/平米）

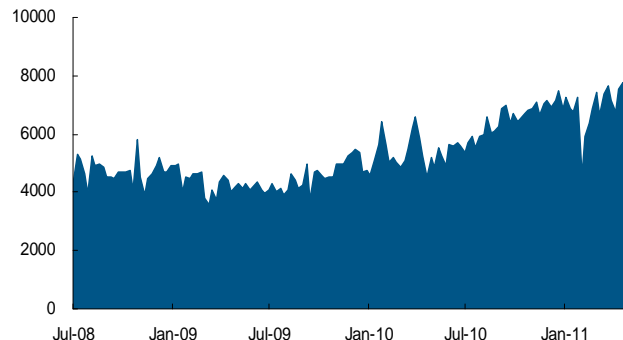


图 29: 昆明住宅周成交均价（元/平米）

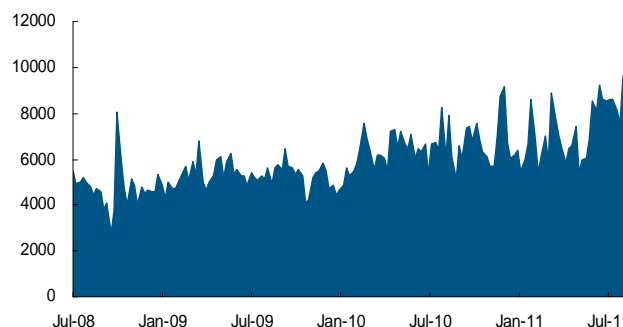


图 31: 成都二手房成交套数（套）

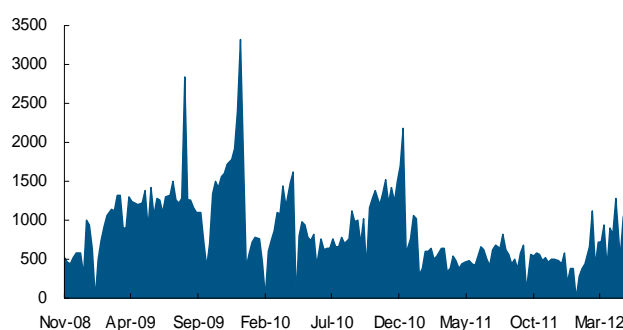


图 32: 长沙一手房周销售面积 (万平方米)

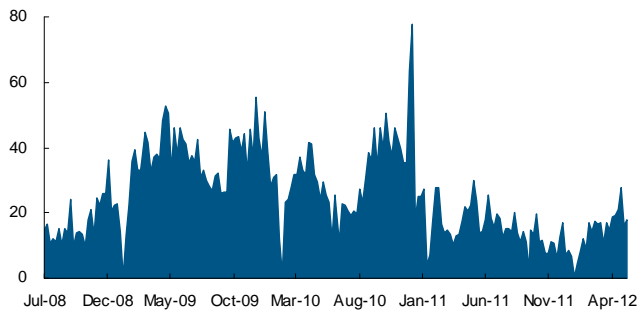
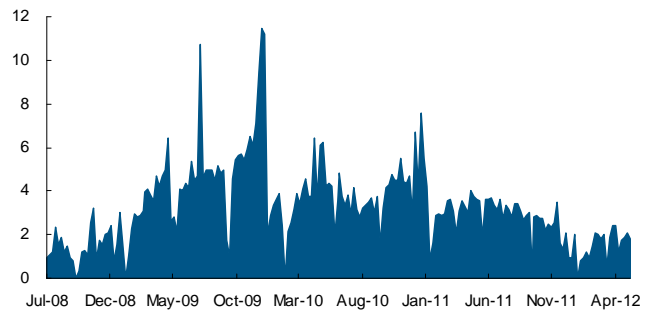


图 33: 长沙二手房周销售面积 (万平方米)



资料来源: 长沙房产政务信息网, 长江证券研究部

图 34: 福州住宅周成交面积 (万平方米)

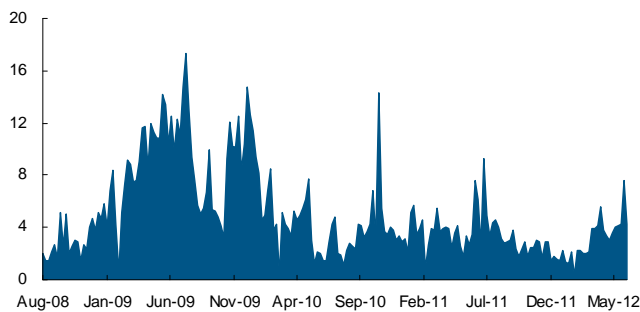


图 35: 福州住宅周成交均价 (元/平方米)

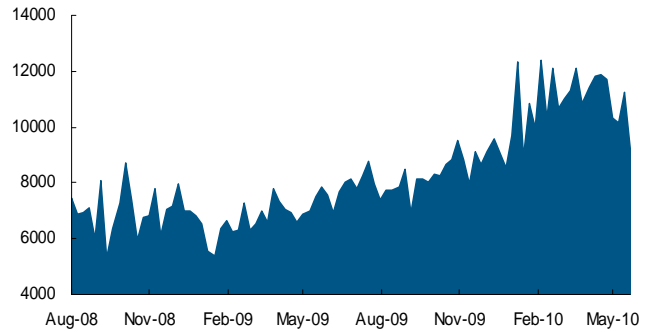


图 36: 厦门住宅周成交面积 (万平方米)

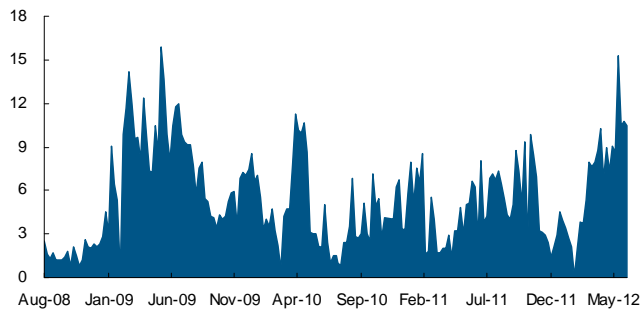


图 37: 厦门住宅去库存化时间 (周)

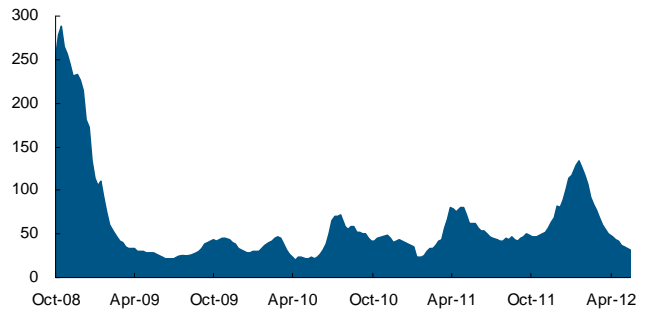


图 38: 海口住宅周成交面积 (万平方米)

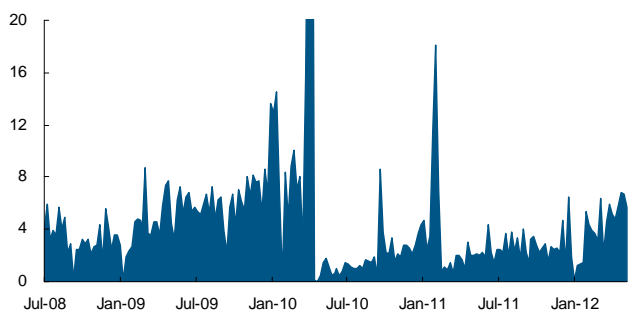


图 39: 海口住宅周成交均价 (元/平方米)

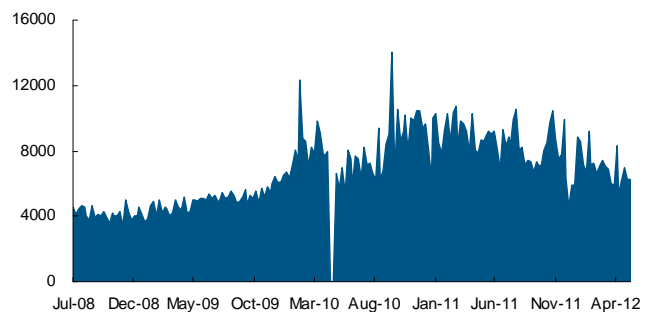
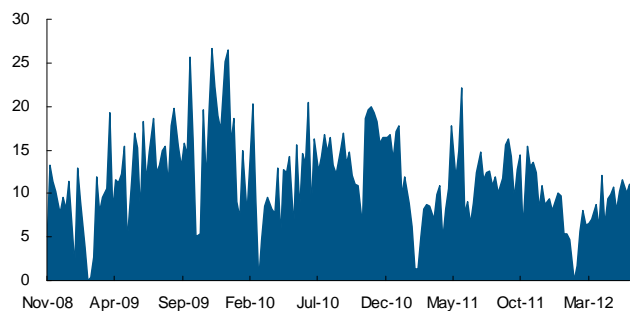


图 40: 长春一手住宅周合同备案面积 (万平方米)



资料来源: Wind, 长江证券研究部

图 41: 长春二手住宅周成交面积 (万平方米)

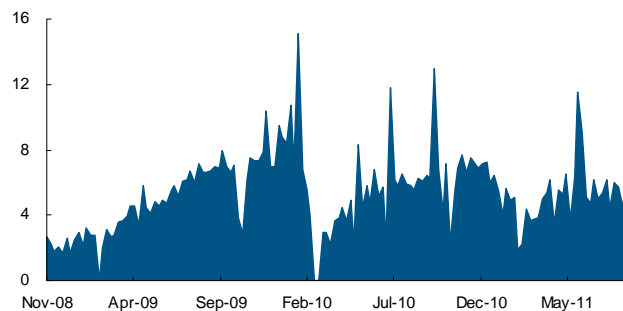
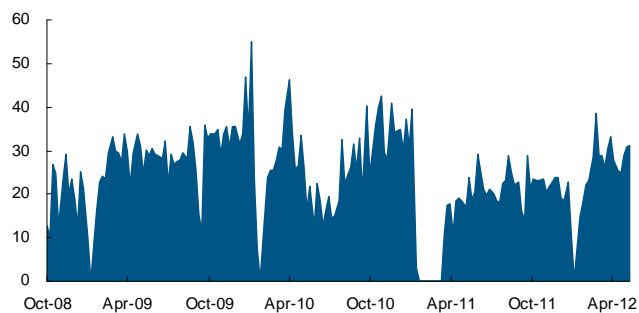
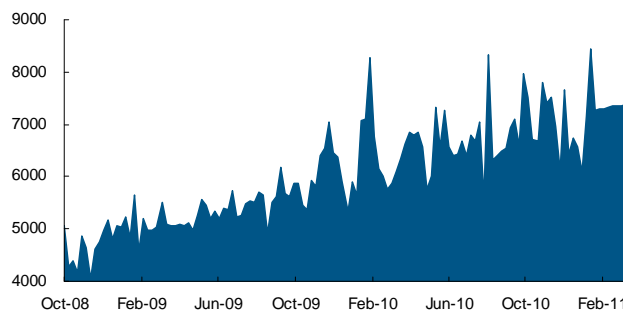


图 42: 武汉商品房周成交面积 (万平方米)



资料来源: 武汉房地产市场信息网, 长江证券研究部

图 43: 武汉商品房周成交均价 (元/平米)



对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

姓名	分工	电话		E-mail
周志德	主管	(8621) 68751807	13681960999	zhouzd1@cjsc.com.cn
甘 露	华东区总经理	(8621) 68751916	13701696936	ganlu@cjsc.com.cn
鞠 雷	华南区总经理	(8621) 68751863	13817196202	julei@cjsc.com.cn
程 杨	华北区总经理	(8621) 68753198	13564638080	chengyang1@cjsc.com.cn
李劲雪	上海私募总经理	(8621) 68751926	13818973382	lijx@cjsc.com.cn
张 晖	深圳私募总经理	(0755) 82766999	13502836130	zhanghui1@cjsc.com.cn

投资评级说明

行业评级	报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：
看 好：	相对表现优于市场
中 性：	相对表现与市场持平
看 淡：	相对表现弱于市场
公司评级	报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：
推 荐：	相对大盘涨幅大于 10%
谨慎推荐：	相对大盘涨幅在 5%~10%之间
中 性：	相对大盘涨幅在-5%~5%之间
减 持：	相对大盘涨幅小于-5%
无投资评级：	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。



研究部/机构客户部

上海

浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 21 楼
(200122)
电话: 021-68751100
传真: 021-68751151

武汉

武汉市新华路特 8 号长江证券大厦 9 楼
(430015)
传真: 027-65799501

北京

西城区金融大街 17 号中国人寿中心 606 室
(100032)
传真: 021-68751791

深圳

深圳市福田区福华一路 6 号免税商务大厦 18 楼
(518000)
传真: 0755-82750808
0755-82724740

重要声明

长江证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号：Z24935000。

本报告的作者是基于独立、客观、公正和审慎的原则制作本研究报告。本报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含信息和建议不发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不包含作者对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可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。

本公司及作者在自身所知范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

本报告版权仅仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。刊载或者转发本证券研究报告或者摘要的，应当注明本报告的发布人和发布日期，提示使用证券研究报告的风险。未经授权刊载或者转发本报告的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。