

动态报告/行业快评

房地产

**国信 2010 年投资论坛房地产
上市公司投资者交流会议纪要**
推荐

(维持评级)

2009 年 12 月 21 日

金地集团：对 2010 年的市场谨慎乐观

分析师： 方 焱 fangyan@gusen.com.cn 0755-82130648
 分析师： 区瑞明 ourm@guosen.com.cn 0755-82130678
 分析师： 黄道立 huangdaoli@guosen.com.cn 0755-82130833-1830

事项：

12 月 15 日，国信 2010 年投资论坛房地产上市公司金地集团投资者交流会会议纪要如下：

一、公司情况介绍

■ 销量稳步增长，土地结构分布均匀合理，项目储备丰富

1-11 月公司累计实现销售面积 160.59 万平方米，同比增长 63.9 %；累计销售金额 178.81 亿元，同比增长 74.1 %。截至 11 月，公司土地储备为可租售面积 1,486 万平方米，其中权益土地储备 1,294 万平方米。珠三角占比 30%，长三角占比 29%，环渤海地区占比 11%，沈阳占比 11%，武汉占比 10%，西安占比 9%。土地结构分布均匀合理。

截止目前公司投资项目部分情况：

表 1：金地集团目前投资项目情况

项目暂定名称	项目位置	金地权益比例	规划建筑面积	获取金额	楼面地价
			(平方米)	亿	元/平米
上海徐泾项目	青浦区徐泾镇	100%	100,374	5.6	5580
武汉壕沟项目	洪山区珞狮路	100%	148,911	3.07	2060
北京黄村项目	大兴区黄村	100%	275,774	15.62	12660
上海赵巷项目	青浦区赵巷镇	100%	210,228	30.48	14499
宁波梅墟新城项目	高新区	100%	94,760	7.74	8170
佛山市大良云近东区 16-2 号地块	顺德区大良街道东区	100%	129,794	5.05	3891
上海宝山城市工业园区市台路地块	宝山城市工业园区内	100%	182,719	11.51	6,300
深圳宝安观澜横坑水库片区地块	宝安观澜横坑水库	100%	283,157	24.4	8,617
武汉市汉阳区四新项目（P（2009）055 号）	汉阳区四新	100%	581,781	12.83	2,205
东莞市黄江项目	塘坑水库片区	80%	259,456	11.09	4272
武汉农科院项目	武汉市东湖开发区	70%	287,401	3.95	1960
绍兴县柯桥地块	绍兴县柯桥城区	100%	1,127,100	13.66	1210
天津团泊湖项目	天津市团泊新城东区	70%	466,276.90	4.55	1390
沈阳浑南新区土地	浑南新区	100%	60,000	0.68	1,134
合计			4,207,731	150.23	

资料来源：金地集团、国信经济研究所

■ 未来两月将有 7 个新盘推出

表 2: 金地集团 12 月-2010 年 1 月推盘计划

区域	项目/分期	物业类型	推盘时点	推盘	推盘套数	预计均价
			(预计)	面积		
珠三角	东莞博登湖	叠拼	12 月中	9000	50-60	8500
	上塘道一期	高层	12 月初	7800	100	14000
长三角	南京名京	单身公寓	12 月初	7000	120	15000
	上海格林世界	公寓	12 月下旬	2900	30	17000
		联排	12 月中旬	5500	20	26000
	杭州自在城	高层	12 月上旬	18000	200	16000
武汉	格林春岸一期	高层	12 月初	37000	300-400	4500
西安	湖城大境	待定	待定	待定	待定	待定

资料来源: 金地集团、国信经济研究所

■ 参与旧城改造, 树立公司品牌形象

目前大家关注的与公司相关的旧城改造项目主要有三个: 岗厦旧城改造项目、金地工业区的改造和珠海工业园。

岗厦项目: 金地集团在该项目中占的权益较少, 目前拆迁合同已经基本完成, 具体的改造方案还在审核中。项目本身给公司带来的收益并不高, 但对公司树立品牌形象有所帮助;

金地工业区: 金地工业区目前属于金地集团的部分已经不多, 大部分已经以小产权的方式出卖。未来金地集团可能参与该区域的改造工作, 可能会以参与改造的方式来获益。

珠海工业园: 珠海政府目前没有表示有合作改造珠海工业园的意向。

二、对当前行业 and 政策的判断

■ 对一手房市场的解读

(1) **成交量:** 因大部分城市新增供应有所回落, 同时政策变化预期导致恐慌性购房效应也有所消退, 上上周各重点城市成交量在前几周冲高后显著回落。深圳市场以消化现有楼盘为主, 成交量持续低位徘徊; 广州上周新增供应小幅上升, 成交量连续六周下调后小幅上升; 东莞和佛山成交量仍保持在较高水平, 上上周分别于前一周持平 and 下降 8.2%。因新增供应面积有所减少, 上海上周成交量再度回调, 成交量环比下降 15.6%; 杭州因万家星城和西溪诚园两个较大体量楼盘入市热销, 成交量与前一周相对高位持平; 南京上上周成交量高位小幅上升 0.2%; 环渤海区域城市北京和天津在新增供应量减少、政策预期效应减弱后市场成交高位分别回落 20.4% and 7.5%, 成交水平仍处高位。二线城市中, 武汉成交量高位回落 10.4%; 西安成交量高位大幅升高 33.5%, 市场成交处绝对高位; 沈阳 11 月成交 80.53 万平米, 成交水平较历史同期有所减低。

(2) **房价:** 尽管大部分重点城市购房者已出现一定观望气氛, 但在城市可售存量较少、住宅用地相继高溢价成交及房企不差钱不降价等因素作用下, 各类型需求购房者仍有一定入市动机, 近期多个城市郊区低价位楼盘热销也说明部分刚性需求者和改善型需求者在重新入市。各种购房需求的循环接力和可售存量持续走低, 支撑着房价在当前高位继续稳固甚至上涨。尽管北京当前市场成交主体在五环以外, 但成交均价仍在前一周年高位稳固, 价格水平维持在 07 年以来新高; 上海因

普通住宅为成交绝对主体，成交均价相对低位徘徊；广州 11 月成交均价环比小幅上涨 2%，成交均价再次突破万元大关；深圳成交均价因龙岗成交占比大幅上升而有所回落。二线城市中，天津成交均价在高位小幅上涨 0.3%；杭州成交均价因高价位楼盘成交占比上升继续在年内高位攀升 2.3%；武汉上周成交均价高位上涨 12.6%，成交价格创 07 年以来新高；西安成交均价回落 9.9%；沈阳 11 月份成交均价继续小幅回落，环比前月下跌 2.1%，房价仍处 07 年以来高位。

- (3) 供应：随着年初各房企新增开工面积逐渐入市销售，各城市在传统销售淡季仍有一定量新增供应入市，同时，在购房优惠政策预期改变、消费者仍有一定入市动力等因素作用下，开发企业仍有较强推盘入市意愿。尽管当前各地新增供应较 10 月高峰时期有显著回落，但近期各地新增供应仍保持一定规模。

整体而言，当前各城市去库存化进程成效显著，部分城市甚至出现了“一房难求”火热场面。预计在成交量和新增供应均保持一定热度的情况下，各城市可售房源和吸纳周期将在当前低位波动，因 08 年市场低迷造成市场后续供应不足及年初以来市场去库存化效果明显，明年二季度前市场供求基本面仍然较好。

■ 对二手房市场的解读

- (1) 买卖放盘及买卖成交量：随着恐慌性购房效应的逐渐减弱，上周我们监测各重点城市二手房市场在高位出现一定的降温迹象，预计随着二手房营业税新政的颁布实施，二手房成交将在年底政策末班车效应消退后出现较显著回落。上周各城市二手房放盘量高位普遍出现一定幅度回落，而成交量则继续高位稳固。北京、上海、广州、深圳、南京和武汉上周放盘量高位有所会略，环比分别下降 13.9%、107%、4.7%、9%、3.6%和 3.2%；天津和杭州放盘量则在上一周回调后小幅增长，环比分别上升 10.7%和 7.1%，各城市整体放盘水平仍然较高。二手房成交方面，上周各重点城市二手房成交量普遍在高位稳固：天津和南京成交量分别上升 5.5%和 19.5%，成交量创造 07 年以来新高；北京和深圳上周二手房成交量在上一周历史高位上小幅回调 0.3%；杭州上周成交量继续小幅回落 8.3%，杭州二手房成交量已从高位连续五周回落。上海 11 月份成交 269.92 万平米，环比大幅上升 44.9%；广州 11 月份二手房成交量为 96.9 万平米，大幅上升 48.4%。
- (2) 放盘报价及成交均价：在一手房可售存货不足背景下，交通便利、配套设施完善二手房普遍受到购房者青睐，成交价格一路走高。珠三角城市深圳和广州报盘价格高位稳固，环比分别上涨 0.1%和下跌 2.2%；长三角城市中，上海和杭州报盘均价历史高位上涨 2.5%和 4.3%；南京报盘价在上一周小幅回调后大幅上升 9.7%；环渤海城市北京和天津二手房报盘均价普遍在当前高位稳固，分别小幅下跌 4.2%和上涨 1.7%。二手房成交价格方面，上周各城市二手房成交价格普遍在高位有所回落：北京和天津成交均价高位下跌 5.4%和 2.3%；上海 11 月份成交均价环比上涨 6.8%；广州 10 月份成交均价环比上涨 2.8%；深圳成交均价小幅下跌 0.7%；杭州成交均价继续大幅上涨 12.6%；武汉成交均价低位继续向下波动，环比前一周小幅下跌 3.9%。

■ 对 2010 年的市场仍然维持前期谨慎乐观的判断

正如公司上半年预计的那样，二手房政策的执行会开始逐步收紧，但预计政策本身并不会发生变化，而且在各银行和各地的执行上会有差异。适度宽松的货币政策短期仍会得到持续。

对于市场关注的物业税等问题，公司认为物业税等均不会也不可能在短期内推出，政策上更多的以政策信号的释放为主。

国信证券投资评级

类别	级别	定义
股票 投资评级	推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 20%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	预计 6 个月内，股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 10%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 5%-10 %之间
	中性	预计 6 个月内，行业指数表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上

分析师承诺:

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

免责声明

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归国信证券所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。