

调研纪要

金地集团 (600383)

评级: 买入 (维持)

股价: 7.2 元

目标价: 9.5 元

跟踪报告

2010 年 10 月 19 日

星期二

桂长元

021-50586660-8623

gcy@longone.com.cn

房地产行业

执业证书编号: S0630208020059

联系人: 顾颖

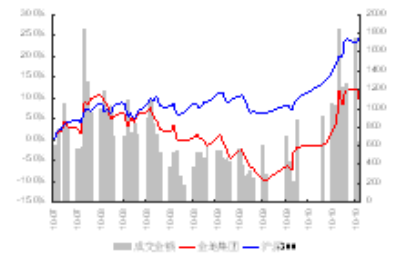
021-50586660-8638

dhresearch@longone.com.cn

市场表现

	绝对涨幅(%)	相对涨幅(%)
1 个月	20.3	6.6
3 个月	13.9	-7.9
6 个月	5.2	10.8

公司近 3 个月相对沪深 300 表现



相关报告:

1. 《多元融资渠道确保公司资金需求》
2008/4/22
2. 《2 月份销售数据点评》2009/3/11

投资要点

q 近期,我们对金地集团进行了现场调研,并与公司总裁、董秘等高管进行了交流。

q 9 月 29 日,政府推出“新国五条”,政策影响及公司对策?

答:“限购政策”的影响较大,但对首次置业影响不大,160-190 平米大户型影响较大,特别高端房产的影响也不大。对于“新国五条”,公司已经有针对性的做了一些调整,首次置业以及小户型的供应量加大。9 月份的情况来看,公司销售不错,往后看,公司后续销售影响不会太大。政策频繁调控下,市场的抗药性越来越强,刚性居住需求与充裕的流动性,可保证市场的活跃度。

q 国庆前,深圳推出细则,对公司楼盘认购影响?

答:国庆前,深圳推出细则,市场而言,客户观望心理更严重,20%-30%客户因此而受影响,但下跌的量不像今年 4 月份那么严重。

q “新国五条”将持续多长时间?

答:政策不会太长也不会太短,将视整体情况而变。

q 新政之下,第四季度房价与地价走势?

答:限购后,需求受压制,商品房去化速度下降。房价下降的程度应该不会大,地价的降幅也不会太大。

q 10 月 14 日,公司公告获取上海浦东航头中心镇 A1 地块,楼面地价 10508 元/平米,地价是不是过高?

答:地块位于大浦东中部板块的航头镇核心位置,项目位于别墅区之间,属低密度产品,周边联排别墅现售价格 2 万多,地价还算合适。未来,房价增长可以覆盖成本增幅。

q 公司如何看待 REITS?

答:作为一个全新的房企融资渠道,公司看的比较重。其他的开发商也在做,REITS 投资 300 万元起,公司自身也将投入 10%。

q 后续调控政策选择空间?

答:至于政策选择空间,政府的手段很多,目前的限购属于行政干预。政府并不想搞垮房地产行业,而是希望它健康发展。房产税的本质是,加大购房者持有成本,改善地方财政结构,与房价涨跌没有直接关系。个人看法,政府要稳

住房价，应该加大保障房建设。房地产行业的长效机制，双轨制应该成为主流，最怕政府半途而废。保障性住房保障谁？廉租房要好一点。重要的是执行问题、落实问题。

q 有人认为地产“黄金十年”已经过去，公司是否会调整持有与开发型物业的比重？

答：地产业的黄金时代并没有过去，否则调控就是多余。商业地产现在盈利低于住宅，公司将以住宅为主。行业要看大的东西，深圳商品化率 80%，商品房仍有好的基础。

q 第四季度，公司推盘与拿地计划？

答：第四季度，公司计划推盘量 80-100 万平米，12 月份大约 25 万平米。2010 年销售额预计 230-240 亿元，市场预计 2011 年销售额 350 亿元-400 亿元。公司目前拥有权益总建面 1500 多平米的土地储备，只能满足未来 3 年开发所需，第四季度公司在拿地方面将积极而为。公司会继续加大二、三线城市的投资比例。之前判断的城市，发展结果往往超预期。

附注:

分析师简介及跟踪范围:

桂长元: 经济学硕士, 房地产行业 4 年相关从业经历。2006 年 7 月毕业于中国人民大学, 2007 年 12 月起就职于东海证券研究所, 从事房地产行业研究。

重点跟踪公司: 万科、保利地产、金地集团、招商地产、华发股份、滨江集团、广宇集团、苏宁环球、栖霞建设、名流置业、亿城股份、中华企业、福星股份、荣盛发展、中南建设等

一、行业评级

推荐	Attractive:	预期未来 6 个月行业指数将跑赢沪深 300 指数
中性	In-Line:	预期未来 6 个月行业指数与沪深 300 指数持平
回避	Cautious:	预期未来 6 个月行业指数将跑输沪深 300 指数

二、股票评级

买入	Buy:	预期未来 6 个月股价涨幅 $\geq 20\%$
增持	Outperform:	预期未来 6 个月股价涨幅为 $10\% - 20\%$
中性	Neutral:	预期未来 6 个月股价涨幅为 $-10\% - +10\%$
减持	Sell:	预期未来 6 个月股价跌幅 $> 10\%$

三、免责声明

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研获取的资料, 但本公司及其研究人员对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告反映研究人员个人的不同设想、见解、分析方法及判断。本报告所载观点并不代表东海证券有限责任公司, 或任何其附属或联营公司的立场, 且报告中的观点和陈述仅反映研究员个人撰写及出具本报告期间当时的分析和判断, 本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间和其他因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致, 敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。本报告中的观点和陈述不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。

本报告旨在发给本公司的特定客户及其他专业人士, 但该等特定客户及其他专业人士并不得依赖本报告取代其独立判断。在法律允许的情况下, 本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务, 本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

本报告版权归“东海证券有限责任公司”所有, 未经本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

东海证券有限责任公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构, 我们欢迎社会监督并提醒广大投资者, 参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构, 注意防范非法证券活动。

东海证券研究所

地址: 上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 11 层

网址: <http://www.longone.com.cn>

电话: (86-21) 50586660 转 8646

传真: (86-21) 50586660 转 8611

邮编: 200122