



行业周报 20090316-20090322

投资要点:

- 上周房地产行业指数涨 9.38%，强于大盘超过 2 个百分点
- 北京：上周一、二手房成交量环比继续上升，升幅收窄；期房和现房成交量同比均继续大幅上升
- 上海：上周新房成交量环比继续攀升，同比亦保持明显增长；内环以内住宅成交均价环比微跌，内外环间住宅成交均价环比上涨 2.51%，外环以外住宅成交均价环比微跌
- 深圳：上周新房成交均价环比上升 9.63%，同比则下降了 6.89%；成交量环比下降近 1 成，同比仍大幅上涨
- 整体来看，楼市成交量保持在一个相对较高的水平。我们仍然延续我们之前的观点，成交量的回暖除了刚性需求的集中释放和政策刺激之外，在很大程度上依赖于开发商的降价促销。用价格的下调换得成交量的回暖是我们判断未来几个月内成交量继续保持平稳的一个前提。如果开发商借成交量回暖之际大幅提价，则未来成交量将难以持续。由于行业供求关系短期内仍难改变，房价仍面临下行压力。
- 维持行业“中性”评级

行业评级

中性

(维持)

静态市盈率:

28.92

动态市盈率:

22.55

行业表现



评价周期

1 个月

6 个月

12 个月

绝对表现 (%)

5.86

48.00

(38.98)

相对表现 (%)

4.99

38.07

1.05

资料来源:大智慧, 爱建证券研发部

重点公司盈利预测及投资评价

股票名称	评级	07EPS	08EPS	09EPS
保利地产	推荐	0.61	0.91	1.09
万科 A	推荐	0.44	0.37	0.43
华发股份	推荐	0.44	0.80	0.92
陆家嘴	推荐	0.4	0.47	0.52
中华企业	推荐	0.67	0.43	0.46
张江高科	推荐	0.31	0.38	0.49

资料来源: 公司数据

左红英

行业研究员

电话

021-3222 9888*3505

邮箱

zuohongying@ajzq.com

相关报告

《房地产行业周报》

每周一

《房地产行业 2008 年 4 季度投资策略》

20080923

《降息对房地产行业的影响点评》

20081009

《财政部央行组合救市拳对房地产行业的影响点评》

20081023

请务必阅读正文之后的重要声明

一、上一交易周市场表现（03.16-03.20）

1、行业指数与上证指数对比

	3月13日收盘	3月20日收盘	周涨跌%	静态市盈率	动态市盈率
上证指数	2128.85	2281.09	7.15	17.85	15.47
房地产行业	2558.04	2797.99	9.38	28.92	22.55

数据来源：wind 资讯

2、涨幅前5位的房地产上市公司

证券代码	简称	3月13日收盘价	3月20日收盘价	周涨幅%	静态市盈率	市净率
600641	万业企业	13.80	10.85	27.19	12.88	2.34
002146	荣盛发展	9.05	7.19	25.87	19.53	3.47
600823	世茂股份	10.54	8.42	25.18	82.59	4.31
000537	广宇发展	5.28	4.35	21.38	-69.31	6.17
000931	中关村	5.29	4.37	21.05	40.10	6.34

数据来源：wind 资讯

3、跌幅前3位的房地产上市公司（上周仅有2家公司下跌）

证券代码	简称	3月13日收盘价	3月20日收盘价	周涨幅%	静态市盈率	市净率
000656	ST 东源	5.34	5.37	-0.56	68.27	3.14
000004	ST 国农	5.53	5.56	-0.54	-50.11	6.72

数据来源：wind 资讯

二、行业动态

1、4万亿投资中逾三成与房地产直接相关

近日，住房和城乡建设部政策研究中心副主任王珏林在接受采访时表示，国家的4万亿元投资计划中，与房地产业有直接关系的占32%，“可以看出中央对房地产业的重视程度远远高于其他行业。”王珏林表示，房地产业的产业关联度较高，房地产的快速发展可以促进建筑、建材、冶金、化工、轻工、机械、纺织等50多个行业的发展。王珏林称，房地产业在国家GDP的比重接近10%，是我国加大投资、拉动消费和解决就业的最佳行业。（wind）

2、60个城市2月土地市场交易低迷

3月19日，中国指数研究院统计数据显示，2月份全国楼市热点城市的一、二手楼市成交量井喷，达到或接近历史高峰。但土地市场交易依然低迷，地块底价成交是主流。该研究院统计指出，2月全国60个大中城市共推出土地542宗，同比减少18%，推出土地面积2419.4万平方米，同比减少17%。其中，推出住宅用地121宗，推出土地面积622万平方米，环比下降5%。由于开发商购地欲望低迷，2月这些大中城市共成交住宅用地67宗，同比减少61%，成交土地面积448.7万平方米，同比减少74%。1、

2月的累计成交宗数、成交面积同比分别下降73%、84%。此外，商品房销售市场的持续低迷使得土地流拍、流标现象突出，“土地财政”受到严重考验。2月土地市场共有住宅用地115宗，其中有48宗流拍，流拍率高达40%。中国指数研究院还指出，土地市场一改去年同期“逢地必争”的状况，住宅地块底价成交是主流，开发商拿地更加理性，土地溢价水平普遍低于10%。2月成交67宗住宅用地。除北京之外，全部底价成交。10个重点城市中，仅北京2月成交的西城区德外关厢地块出现17%的溢价。

(wind)

3、上海商品房空置面积同比增长近65%

上海市统计局3月20日公布数据显示，2009年2月末，上海市商品房空置面积由2008年初的735.46万平方米扩大至1211.75万平方米，增长64.76%。其中商品住宅空置554.07万平方米。空置一年以下面积652.55万平方米，占全部空置面积的53.9%。其中，空置一年以下商品住宅333.49万平方米，占全部商品住宅空置面积的60.2%。1至2月上海市商品房销售面积338.07万平方米，比去年同期下降18.8%，降幅比1月及去年全年分别减少24.3个和19.1个百分点。其中商品住宅销售面积304.9万平方米，下降12.1%，降幅比1月及去年全年分别减少33.5个和28个百分点。1至2月上海市房屋新开工面积281.12万平方米，比去年同期增长8.5%，其中商品住宅新开工面积189.79万平方米，增长7.8%。报告还显示，在建设资金来源中，国内贷款占比上升，而自筹资金和其他资金所占比重下降。数据显示，1-2月，上海市房地产开发企业建设资金562.05亿元，比去年同期增长9.4%。其中，国内贷款176.06亿元，增长13.3%，占本年资金来源的31.3%。(wind)

三、各地楼市动态

1、北京——上周一、二手房成交量环比继续上升，升幅收窄；期房和现房成交量同比均继续大幅上升

上周北京存量房网上市日均签约套数和住宅日均签约套数分别环比上升 5.29%和 4.48%，住宅签约面积环比上升 4.89%；期房网上市日均签约套数环比上升 5.68%，签约面积环比上升 24.07%，其中住宅日均签约套数环比上升 0.68%，住宅日均签约面积环比下降 0.72%；现房网上日均签约套数上升 3.50%，签约面积环比上升 36.07%，其中住宅日均签约套数环比上升 7.06%，签约面积环比上升 4.83%。

期房网上市日均签约套数同比上升 151.84%，签约面积同比上升 97.74%，其中住宅日均签约套数同比上升 145.60%，住宅日均签约面积同比上升 84.77%；现房网上日均签约套数同比上升 115.38%，签约面积同比上升 221.58%，其中住宅日均签约套数同比上升 139.47%，签约面积同比上升 109.98%。

图 1：北京存量房网上日均签约量

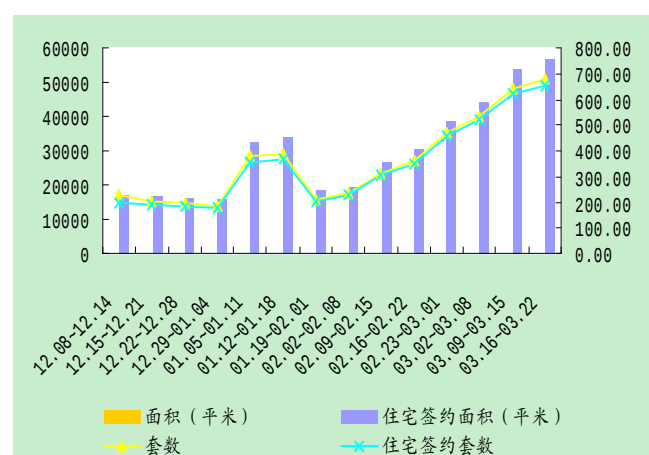
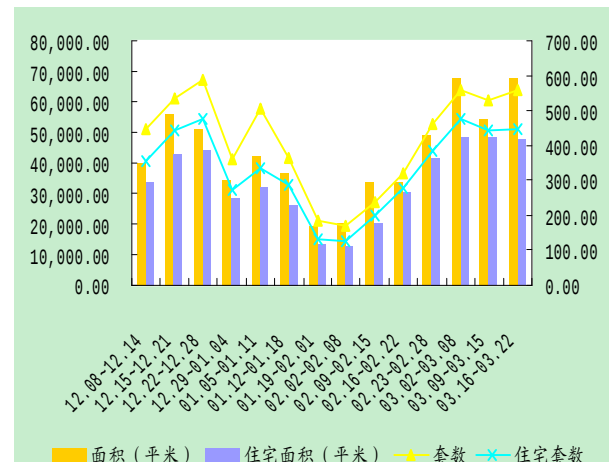
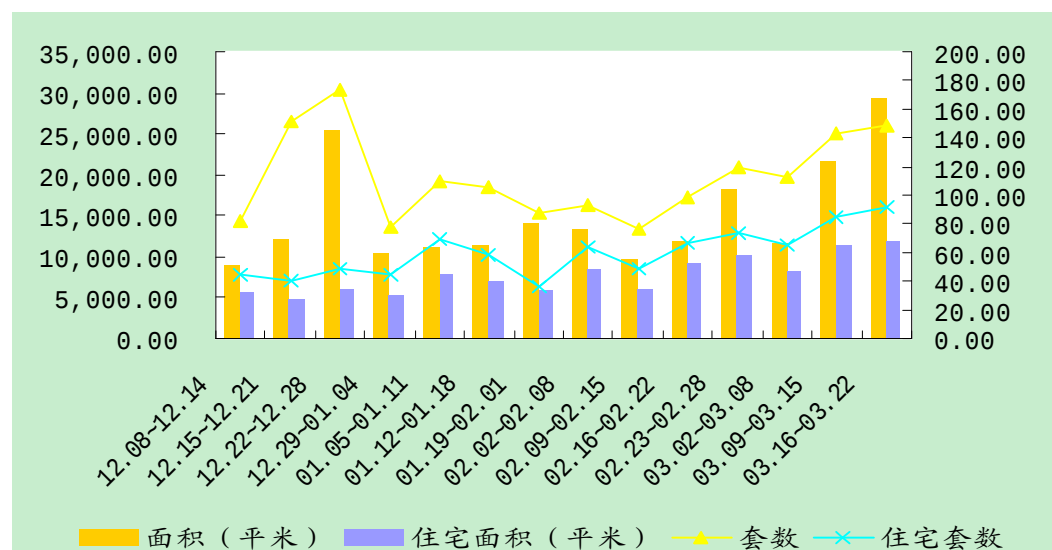


图 2：北京期房网上日均签约量



数据来源：北京市房地产交易管理网

图 3：北京现房网上日均签约量



数据来源：北京市房地产交易管理网

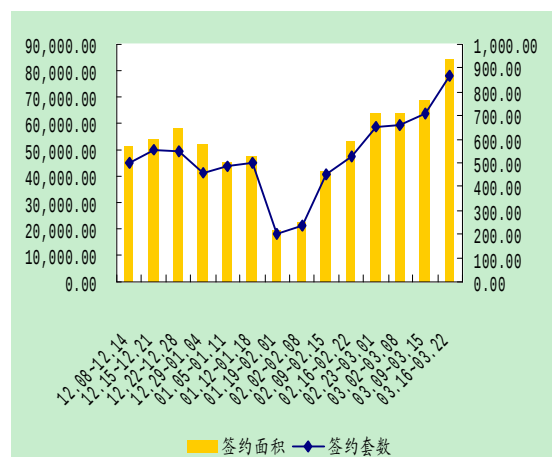
2、上海——上周新房成交量环比继续攀升，同比亦保持明显增长；内环以内住宅成交均价环比微跌，内外环间住宅成交均价环比上涨 2.51%，外环以外住宅成交均价环比微跌

上周上海新房网上日均签约套数环比上升 23.40%，签约面积环比上升 22.54%；上海内环以内住宅成交均价上周环比微跌 0.10%、内外环间住宅成交均价环比上涨 2.51%，外环外住宅成交均价环比微涨 0.27%；上海内环以内网上住宅日均成交套数环比上升 19.64%，成交面积环比上升 27.37%；内外环间住宅日均成交套数环比上升 20.36%，成交面积环比上升 10.06%；外环以外住宅日均成交套数环

比上升 20.42%，成交面积环比上升 21.53%。

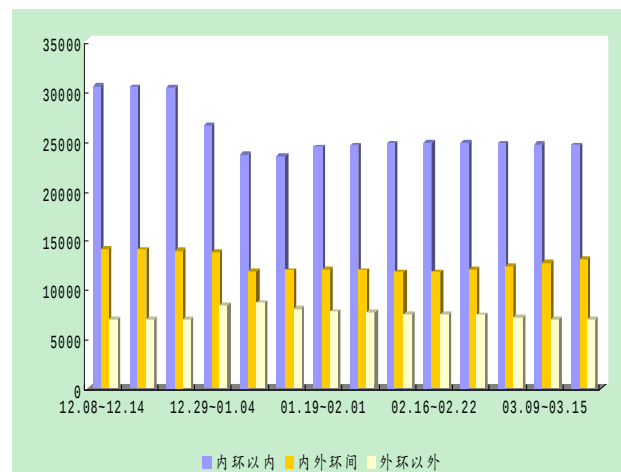
上周商品房预售套数同比上升 11.60%，预售面积同比上升 13.30%。

图 4：上海新房网上日均签约量



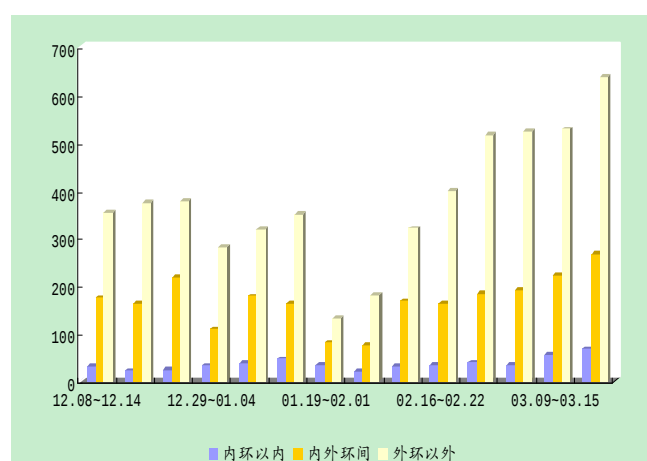
数据来源：wind

图 5：上海各环线住宅成交均价



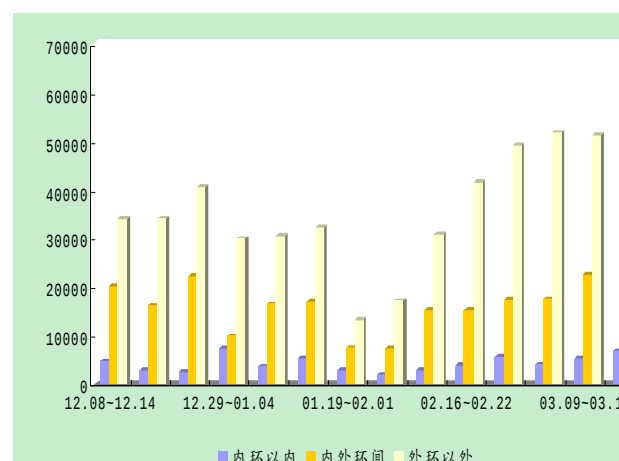
数据来源：网上房地产

图 6：上海各环线网上住宅日均成交套数



数据来源：网上房地产

图 7：上海各环线网上住宅日均成交面积

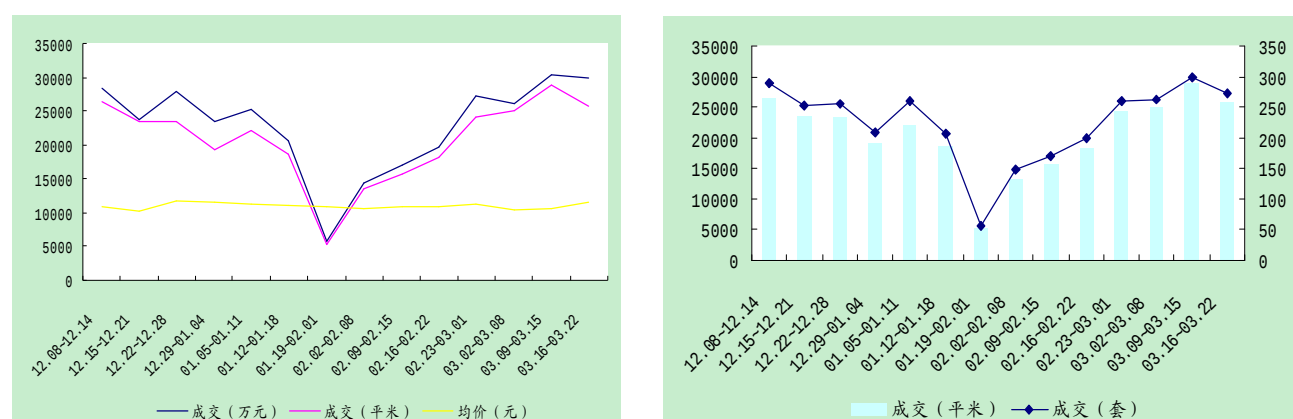


3、深圳——上周新房成交均价环比上升 9.63%，同比则下降了 6.89%；成交量环比下降近 1 成，同比仍大幅上涨

上周深圳新房日均成交金额环比下降 2.13%，日均成交套数环比下降 9.33%，日均成交面积环比下降 10.69%，成交均价环比上升 9.63%。

上周深圳新房日均成交金额同比增长 66.06%，日均成交套数同比增长 95.28%，日均成交面积同比增长 78.41%，成交均价同比下降 6.89%。

图 8：深圳新房网上日均签约



数据来源：深圳市国土资源和房产管理局

四、公司动态

1、2008 年度年报（业绩快报）主要财务数据

证券代码	证券简称	营业收入 (亿元)	同比%	净利润 (亿元)	同比%	每股收益 (元)	利润分配预案	备注
600614	鼎立股份	6.24	-34.13	0.41	-40.50	0.15	每 10 股转增 7 股	年报
000558	莱因置业	8.6	-13.15	1.05	-4.03	0.28	不分配不转增	年报
601588	北辰实业	41.8	4.54	4.49	36.81	0.13	每 10 股派 0.3 元（含税）	年报
002244	滨江集团	23.26	-11.97	6.04	32.58	0.61	每 10 股送 3 股派 1.22 元（含税）	年报
600748	上实发展	20.11	-14.08	3.63	298.69	0.34	每 10 股派 0.3 元（含税）	年报
600082	海泰发展	6.91	-17.34	1.37	28.98	0.43	每 10 股转增 10 股派 0.5 元（含税）	年报
600133	东湖高新	2.79	1.18	0.31	-4.04	0.11	不分配不转增	年报
600007	中国国贸	8.97	1.2	3.54	22.55	0.35	每 10 股派 1.5 元（含税）	年报

2、保利地产(600048):公布发起人股东减持公司解除限售存量股份公告

保利房地产(集团)股份有限公司于 2009 年 3 月 19 日接到股东-广东华美国际投资集团有限公司(下称：华美集团)及其一致行动人张克强的通知：2007 年 8 月 23 日至 2009 年 3 月 18 日，华美集团和张克强通过上海证券交易所交易系统分别减持公司股份 104399661 股、18217498 股，合计 122617159 股，占公司总股本的 5.000%。本次减持后，华美集团、张克强仍分别持有公司股份 138682251 股、53793402 股，分别占公司总股本的 5.655%、2.193%。

3、华发股份(600325):公布董事局会议决议公告

珠海华发实业股份有限公司于 2009 年 3 月 18 日以通讯方式召开六届四十九次董事局会议，会
请务必阅读正文之后的重要声明

议审议通过如下决议： 一、同意公司及其下属全资子公司珠海华发装饰工程有限公司分别出资人民币 1800 万元、1200 万元，共计出资人民币 3000 万元设立珠海华发商用房地产管理有限公司(暂命名)，出资比例分别为 60%、40%。 二、同意下属公司中山市华晟房地产开发有限公司增加注册资本人民币 4000 万元，增资完成后注册资本相应变更为人民币 5000 万元。

4、陆家嘴(600663、900932)：公布关于收购资产公告

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司、上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司(下称：陆家嘴联合)于 2009 年 3 月 19 日与株式会社 POSCO 建设签署协议，由公司和陆家嘴联合共同出资，以收购项目公司上海浦项房地产开发有限公司(下称：上海浦项)股权的方式收购上海浦项商务广场大厦(总建筑面积 98531 平方米，建筑用途为办公、商业)的全部资产。包括项目开发贷款在内，本次交易的股权(资产)总价值不超过人民币 17.6 亿元(包括项目公司负债和其他或有负债)。公司和陆家嘴联合董事会已于 2009 年 3 月 18 日各自审议同意上述事项。本次收购完成后公司和陆家嘴联合将各持有上海浦项 50%股权。

5、冠城大通(600067)：公布下属公司重大合同公告

冠城大通股份有限公司下属全资子公司北京京冠房地产开发有限公司的控股子公司-北京鑫阳房地产开发有限公司(下称：北京鑫阳)近日与中国石油化工股份有限公司北京石油分公司(下称：北京石油)签署《北京市崇文区广渠门外南街危改项目 A 区 A1 写字楼购买意向书》，北京鑫阳将该写字楼[总可售建筑面积约 2.55 万平方米(最终交易面积依据预售许可证标明的可售面积确定，最终结算面积以实测建筑面积为准)]及 A 区 1#地下车库(200 个)出售给北京石油，另外北京鑫阳同意除此之外为北京石油保留 50 个车位的购买权力。交易价格按写字楼部分每平方米 13500 元人民币、地下车库 16 万元/个计算。

6、中体产业(600158)：公布重大事项公告

中体产业集团股份有限公司于 2009 年 3 月 16 日与三亚市人民政府签署了《三亚奥林匹克国际村项目合作意向书》，公司将与国际奥委会、中国奥委会、海南省人民政府、三亚市人民政府及北京万通地产股份有限公司(下称：万通地产)合作，投资建设“三亚奥林匹克国际村”项目。该项目总占地面积约 2200 亩，总投资不低于 52 亿元人民币。公司与万通地产及国际奥委会、中国奥委会将设立项目公司作为项目产权人(负责该项目的投资管理工作)，其中，公司占项目公司 46%的股权；公司在获得国际奥委会及中国奥委会的相关授权后，将使用“奥林匹克”和五环标识相关资源。自本意向书签署之日起一年内，如公司或项目公司未能依法取得项目用地，本意向书自动终止。

7、万通地产(600246):公布董事会公告

北京万通地产股份有限公司(乙方)于近日与中体产业集团股份有限公司(甲方)签署了《合作协议书》，甲、乙双方欲合作开发三亚奥林匹克国际村项目(下称：项目；甲方已于2009年3月16日与三亚市人民政府签署相关项目合作意向书，并已获国际奥委会、中国奥委会授权，保证项目可使用“奥林匹克”和五环标志)，项目总占地面积约2200亩(实际占地面积以政府最终审批为准)，总投资规模不低于52亿元人民币。双方同意，共同促成项目土地的联合取得，并在合法取得项目土地后，根据不同地块的土地用途、功能规划和经营管理需要设立若干个合作公司投资、建设、开发项目土地并开展运营活动。双方初步确定，拟设立的投资公司股权比例为：甲方(包括一致行动人)46%、乙方44%、国际奥委会(通过其指定的境内机构)5%、中国奥委会(或其指定的境内机构)5%。国际奥委会、中国奥委会因入资投资公司5%股权产生的相关费用，按甲方51%、乙方49%的比例分担。

五、房地产市场综述及投资建议

上周房地产板块表现再次强劲，明显强于大盘。

从我们关注的3大城市的楼市成交量来看，北京的一、二手房成交量环比继续大幅上升；期房和现房成交量同比均大幅上升，且都处于相对较高的水平；上周上海的新房成交量环比继续攀升，同比更是保持了明显的增幅，各环线成交均价依然是涨跌互现；深圳上周的成交量环比下降近1成，同比涨幅依然可观。整体来看，楼市成交量保持在一个相对较高的水平。我们仍然延续我们之前的观点，成交量的回暖除了刚性需求的集中释放和政策刺激之外，在很大程度上依赖于开发商的降价促销。用价格的下调换得成交量的回暖是我们判断未来几个月内成交量继续保持平稳的一个前提。如果开发商借成交量回暖之际大幅提价，则未来成交量将难以持续。从温家宝总理在两会所作的政府工作报告来看，未来政府将更多的用市场化的方法来调控房地产市场，那么，房价也将更多的遵循市场规律来波动。成交量的回暖只是市场回暖的一个前提条件而不是充分条件。由于各区域、各楼盘的差异，开发商根据其具体情况调价也有其合理性，但是如果只是凭成交量回暖来判断行业回暖从而上调价格，那么失去价格配合的成交量回暖难言持续，行业也将难言回暖。由于行业供求关系短期内仍难改变，房价仍面临下行压力。

我们维持房地产行业“中性”评级。

六. 重点公司评级

证券代码	证券简称	每股收益（元）			股价（元） 2009-03-20	周涨跌幅	市盈率			最新评级
		2007	2008E	2009E			2007	2008E	2009E	
600048	保利地产	0.61	0.91	1.09	21.59	7.41	33	24	19	推荐
000024	招商地产	0.91	0.71	0.92	20.1	6.91	30	29	22	中性
000002	万科A	0.44	0.37	0.43	8.13	5.45	22	18	18	推荐
600383	金地集团	0.58	0.67	0.79	9.69	12.15	17	16	13	推荐
600325	华发股份	0.44	0.80	0.92	15.5	9.77	19	20	17	推荐
600533	栖霞建设	0.848	0.21	0.29	4.79	11.92	15	22	17	中性
000608	阳光股份	0.39	0.10	0.25	5.23	8.96	15	66	20	中性
000718	苏宁环球	0.31	0.52	0.65	8.34	10.32	56	15	9	推荐
600663	陆家嘴	0.40	0.47	0.52	22.45	20.38	48	47	42	推荐
600376	首开股份	0.39	0.68	0.85	12.12	6.88	31	19	15	中性
000031	中粮地产	0.51	0.35	0.38	6.92	5.33	27	20		中性
600675	中华企业	0.56	0.43	0.46	9.76	12.83	23	22	19	中性
600895	张江高科	0.31	0.34	0.49	12.56	5.28	37	28	25	推荐
000402	金融街	0.29	0.41	0.49	8.82	4.63	30	24	19	中性
600246	万通地产	0.37	1.04	1.15	18.24	11.22	18	19	17	推荐

投资评级说明

I 公司评级

强烈推荐：预期未来 6 个月内， 个股相对大盘升幅 20%以上

推 荐： 预期未来 6 个月内， 个股相对大盘升幅 5%~20%

中 性： 预期未来 6 个月内， 个股相对大盘变动在±5%以内

回 避： 预期未来 6 个月内， 个股相对大盘跌幅 5%以上

I 行业评级：

强于大势：预期未来 6 个月内， 行业指数相对大盘涨幅 5%以上；

中性： 预期未来 6 个月内， 行业指数相对大盘涨幅介于-5%~5%之间；

弱于大势：预期未来 6 个月内， 行业指数相对大盘跌幅 5%以上；

重要声明

本报告的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，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们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，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我公司和研究员无关。我公司及研究员与所评价或推荐的证券不存在利害关系。

我公司及其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并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行服务或其他服务。

本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式发表、复制。如引用、刊发，需注明出处为爱建证券研究发展总部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。