

行业周报 20090406-20090412

投资要点:

●上周房地产行业指数微涨 0.74%，略逊于大盘

●各区域楼市成交情况

环渤海区域：上周成交量环比出现下降，同比仍大幅增长；

华东地区：上周上海、杭州、南京环比均出现上涨，其中上海环比涨幅较小，杭州、南京环比涨幅超过 1 城；三大城市同比继续保持增长，上海增幅明显放缓。价格方面，杭州上周环比涨幅超过 1 成。

中部地区：武汉和长沙的成交量环比均下降，同比仍保持大幅增长；武汉成交均价环比略有下降，同比下降超过 1 成；长沙的成交均价环比上涨超过 1 成，同比增长 17.15%。

西部地区：重庆和西安的成交量环比下滑近一成，同比仍然大幅增长；成交均价环比微幅增长。

华南地区：深圳和厦门的成交量环比继续下降，同比仍大幅增长；深圳成交均价环比下降 8.62%，同比下降 14.44%；厦门成交均价环比增长 6.91%，同比下降超过 3 成。

●上周有消息称，京沪银行悄然放松二套房贷，对优质客户的多套购房也给与等同首次购房的优惠政策。这导致部分投资性需求入市。而上海二手房指数更是 8 个月来首次出现上涨，中心城区房价也出现上涨。而从上海二手房展会传来的消息，购房者普遍的反映是房价依然高于预期，多数购房者仍选择观望。从国家统计局公布的数据来看，今年 3 月份全国房屋销售价格同比仍然下降。

●维持行业“中性”评级

行业评级

中性

(维持)

静态市盈率:

30.99

动态市盈率:

24.88

行业表现



评价周期	1 个月	6 个月	12 个月
绝对表现 (%)	18.18	71.89	(29.82)
相对表现 (%)	47.78	49.71	(0.22)

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

一、上一交易周市场表现（04.06-04.10）

1、行业指数与上证指数对比

	4月3日收盘	4月10日收盘	周涨跌%	静态市盈率	动态市盈率
上证指数	2419.78	2444.23	1.01	19.47	16.57
房地产行业	3046.99	3069.59	0.74	30.99	24.88

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	4月3日收盘价	4月10日收盘价	周涨幅%	静态市盈率	市净率
000014	沙河股份	11.35	13.90	22.47	1500.22	9.50
600052	浙江广厦	6.73	7.91	17.53	37.75	5.24
600872	中炬高新	7.83	9.09	16.09	88.98	4.36
000736	ST 重实	11.18	12.96	15.92	31.15	3.78
600603	ST 兴业	5.81	6.63	14.11	40.68	-4.72

数据来源：wind 资讯

3、跌幅前5位的房地产上市公司

证券代码	简称	4月3日收盘价	4月10日收盘价	周涨幅%	静态市盈率	市净率
600053	中江地产	8.61	8.10	-5.92	12.60	3.21
000090	深天健	7.39	7.05	-4.60	12.38	0.94
000514	渝开发	11.29	10.79	-4.43	53.03	3.46
000046	泛海建设	11.35	10.86	-4.32	116.71	3.00
000668	荣丰控股	17.55	16.91	-3.65	36.34	4.99

数据来源：wind 资讯

二、上周楼市成交数据

区域	城市	上周成交量（日均）	环比%	同比%	上周成交均价（元）	环比%	同比%
环渤海	北京	期房套数：622	-1.09	242.11			
		期房面积：63428	-13.96	216.65			
		现房套数：158	-34.80	71.67			
		现房面积：19322	-43.18	71.69			
	天津	商品房套数：432	-5.22	126.40	6789	-5.85	-4.71
		商品房面积：42200	-20.29	119.00			
华东	上海	套数：715	2.29	29.93	13430	14.24	0.04
		面积：72257	3.31	33.32			
	杭州	商品房套数：179	10.22	163.92			
		商品房面积：20245	18.19				
	南京	住宅套数：290	18.51	124.42			
		住宅面积：30885	16.93	108.55			

中部	武汉	商品房套数: 355 商品房面积: 40305	-6.82 2.52	187.73 243.52	5089	-0.46	-13.93
	长沙	住宅期房套数: 458	-12.71	72.44	期房: 4111	10.31	17.15
西部	重庆	商品房套数: 5208 商品房面积: 468700	-8.62 -9.04	165.58 156.82	3599	0.39	-15.10
	西安	商品房套数: 310 商品房面积: 30012	-9.13 -10.29	105.97 29.19	4782	0.42	5.12
华南	深圳	一手房套数: 232 一手房面积: 22594	-6.19 -13.28	186.07 224.05	11634	-8.62	-14.44
	厦门	住宅套数: 96 住宅面积: 10910	-3.26 -14.54	253.70 219.15	8507	6.91	-30.10

数据来源: wind (成交面积单位: 平方米) (重庆数据为一周总计, 截至 2009 年 4 月 5 日)

三、行业动态

1、一季度商业地产表现继续疲软

世邦魏理仕发布最新报告显示, 华北地区六城市写字楼租金报价一季度环比下调。基于对未来市场前景的不乐观预期, 很多国内外的零售商也都放慢了开新店的计划, 北京的一些商家已关闭了经营不善的门店。相比较下, 大连与西安所受影响较小, 而北京、天津、青岛及沈阳四城市的商业物业租金均表现出下跌的态势。一季度, 华南三地优质写字楼租赁市场暂时未现回暖, 广州及深圳的租金继续分别录得5.5%和3.4%的适度降幅。华东地区除南京由于新项目报价较高, 录得6.3%租金增长外, 华东其他城市的优质写字楼租金均呈现下跌趋势。总体而言, 北京甲级写字楼整体空置率于季内上升至17.38%, 环比上升0.90个百分点; 租金报价环比下跌3.87%, 至每月每平米人民币260.92元。一季度, 全国房地产市场出现复苏, 但商业地产表现依然疲软。(wind)

2、房地产投资信托试点或率先落户上海

有消息称, 旨在为地产公司提供除银行外重要融资渠道的房地产投资信托 (REITs), 或将在上海先行试点。沪上已经将一批国企商业地产等项目进行初步打包, 其规模初值50亿元左右, 这对于眼下绷紧资金链的房地产行业来说早企盼已久。沪政府主管该试点人士透露, 如果一切顺利, 三季度可进入市场实现交易。目前主要有两套方案可供选择, 由人民银行牵头REITs试点方案为债权类产品, 主要在银行市场间流通; 而证监会方案则是股权类产品, 在证券交易所交易。央行方案为信托、偏债券模式, 只是把物业进行金融证券化衍生, 地产公司可继续持有物业的所有权, 而通过良好的租金收益保证投资者能够还本付息。就目前来看, 市场人士表示央行方案更为可行。另外浦东REITs将在发行持有期限上进行突破, 传统的信托投资品持有期限有长达8年期、或10年期, 浦东版REITs期限或有可

能长达15年、20年期限的长跨度。这种长期限的发行，可能适合保险公司、银行等实力雄厚的投资者。按目前的市场供需，5年内全国REITs或将规模达到1万亿。(wind)

四、公司动态

1、(600048) 保利地产:公布 2009 年 3 月份销售情况简报

2009年3月份，保利房地产(集团)股份有限公司实现签约面积37.30万平方米，实现签约金额30.90亿元。2009年1-3月公司实现签约面积76.33万平方米，同比增长132.89%；实现签约金额64.84亿元，同比增长196.71%。

2、(600383)金地集团拟定向增发约4亿股

4月8日晚间，金地集团发布公告称，拟向不超过10名特定对象非公开发行不超过4亿股，发行价不低于9.22元/股，预计募资不超过41亿元。4月24日将召开临时股东大会审议该议案。公司总裁张华纲表示，增发主要是改善资产结构，另一方面，优化资本结构有利于公司09年新增土地储备。去年7月，金地集团增发方案被否，2008年，公司基本停止对新增土地的投入，2007年10月份至今，仅投入18亿元收购西安土地，规划总建筑面积约90万平方米。平均土地成本2000元/平方米。此次增发募投项目将用于上海格林世界四期、西安南湖、西安曲江池、天津格林世界三期、沈阳长青、武汉金银湖等六个项目。募资到位前，金地集团将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，到位之后予以偿还。张华纲表示：“这几个项目的投资回报率初步估计在13%-16%左右。”

3、(000002) 万科：一季度销售面积同比增长逾三成

4月8日晚，万科发布公告称，2009年3月份公司实现销售面积72.2万平方米，较08年同期增长0.5%，较2月份增长39.8%；销售金额61.4亿元，较08年同期下降8.0%，较2月份增加57.8%。2009年1-3月份，公司累计销售面积152.5万平方米，销售金额122.2亿元，分别比08年同期增长33.2%和21.0%。此外，2009年2月份销售简报披露以来公司未增加新项目。

4、(600322) 天房发展:公布 2009 年第一季度业绩预告

经天津市房地产发展(集团)股份有限公司财务部门初步测算，预计2009年第一季度未经审计的净利润与上年同期净利润(39691284.47元)相比下降50%以上，具体数据将在公司2009年第一季度报告中予以披露。

5、(600383) 金地集团:公布 2009 年 3 月份销售情况及 4 至 5 月份推盘安排公告

2009年3月，金地(集团)股份有限公司共实现销售面积18.19万平方米，较上月增长40.2%；销售金额16.85亿元，较上月增长43.5%。2009年1-3月，公司累计实现销售面积36.09万平方米，较上年同期增长51.6%；累计销售金额33.65亿元，较上年同期增长34.1%。

2009年4-5月，公司新推和加推项目有：天津格林世界、上海格林世界、上海未未来、南京金地名京、佛山九珑璧、武汉格林小城、武汉国际花园、沈阳国际花园等。

6、(000502) 绿景地产:2009 年第一季度业绩预告

绿景地产预计 2009 年一季度净利润约 350 万元，实现扭亏。

7、(000897) 津滨发展:业绩预告

津滨发展预计2009年一季度净利润为500万元-700万元，同比减少66.32%-75.94%。

五、房地产市场综述及投资建议

上周房地产板块表现略逊于大盘。

从全国各区域楼市成交情况来看，上周延续了前期走势，成交量环比下降的城市继续增加；仅有长三角区域三大城市：上海、南京和杭州成交量环比增长；我们关注的其他区域各大城市成交量环比均出现了下滑。成交量同比仍然保持增长趋势。从成交价格来看，环比出现下降的有天津、武汉、深圳；环比上升的有杭州、长沙、重庆、西安、厦门；同比出现下降的有天津、武汉、重庆、深圳、厦门；同比上升的有杭州、长沙、西安。

上周有消息称，京沪银行悄然放松二套房贷，对优质客户的多套购房也给与等同首次购房的优惠政策。这导致部分投资性需求入市。而上海二手房指数更是 8 个月来首次出现上涨，中心城区房价也出现上涨。而从上海二手房展会传来的消息，购房者普遍的反映是房价依然高于预期，多数购房者仍选择观望。从国家统计局公布的数据来看，今年 3 月份全国房屋销售价格同比仍然下降。

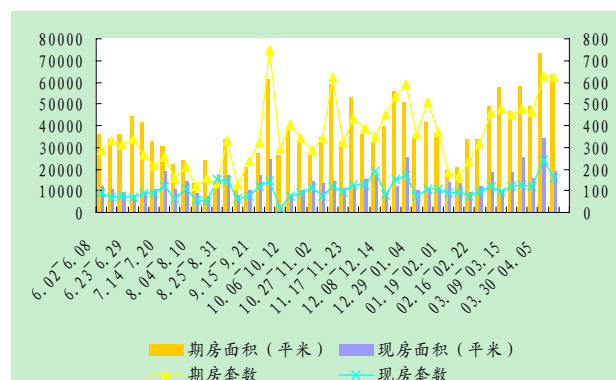
我们维持房地产行业“中性”评级。

六. 附表：重点公司评级

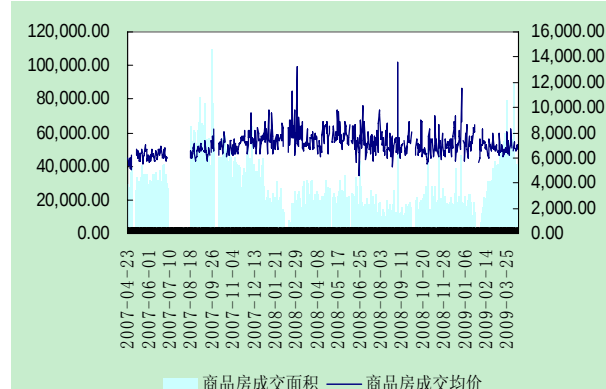
证券代码	证券简称	每股收益（元）			股价（元） 2009-04-10	周涨跌幅	市盈率			最新评级
		2007	2008E	2009E			2007	2008E	2009E	
600048	保利地产	0.61	0.91	1.09	22.75	-1.52	25	23	19	推荐
000024	招商地产	0.91	0.94	0.95	22.23	0.14	31	31	24	中性
000002	万科A	0.44	0.37	0.43	8.39	-3.23	23	18	19	推荐
600383	金地集团	0.58	0.60	0.65	11.25	-1.32	20	17	14	推荐
600325	华发股份	0.44	0.80	0.92	17.13	2.39	21	21	17	推荐
600533	栖霞建设	0.848	0.21	0.29	5.75	5.11	18	25	20	中性
000608	阳光股份	0.39	0.10	0.25	6.74	5.81	127	76	24	中性
000718	苏宁环球	0.31	0.52	0.65	10	1.21	67	16	10	推荐
600663	陆家嘴	0.40	0.47	0.52	24.92	-1.30	53	51	45	推荐
600376	首开股份	0.39	0.68	0.72	14.31	0.14	20	21	18	中性
000031	中粮地产	0.51	0.35	0.38	7.22	-1.23	28	21		中性
600675	中华企业	0.56	0.43	0.46	11.33	2.53	27	23	22	推荐
600895	张江高科	0.31	0.34	0.49	14.25	-1.86	42	32	29	推荐
000402	金融街	0.29	0.41	0.49	9.76	1.99	23	26	20	中性
600246	万通地产	0.37	1.04	1.15	20.31	6.22	20	21	19	推荐

七、附图：各地成交状况

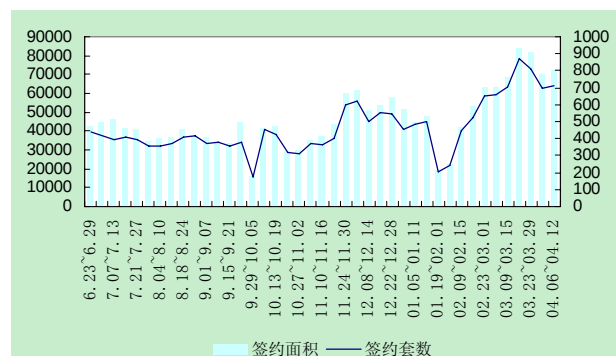
北京商品住宅成交量



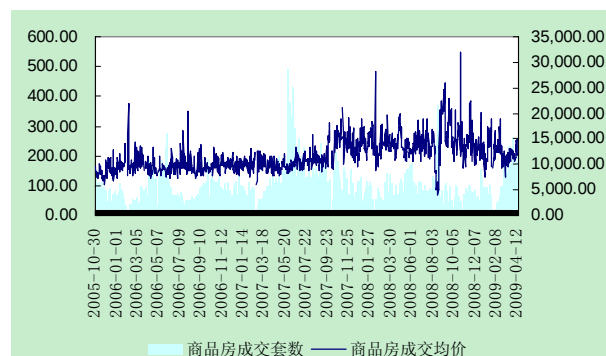
天津商品房成交



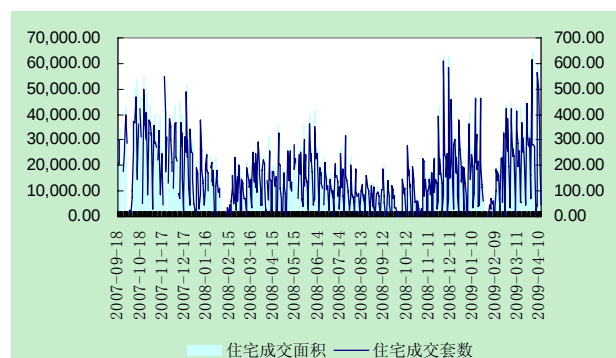
上海商品住宅成交量



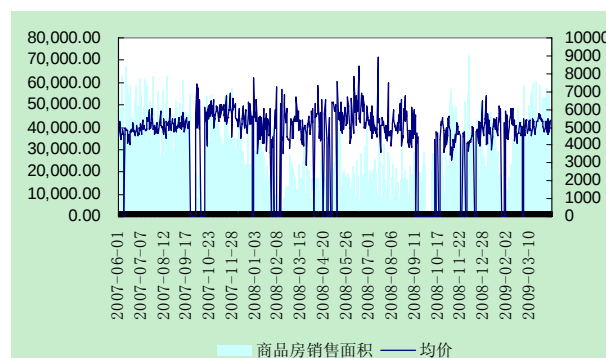
杭州商品房成交



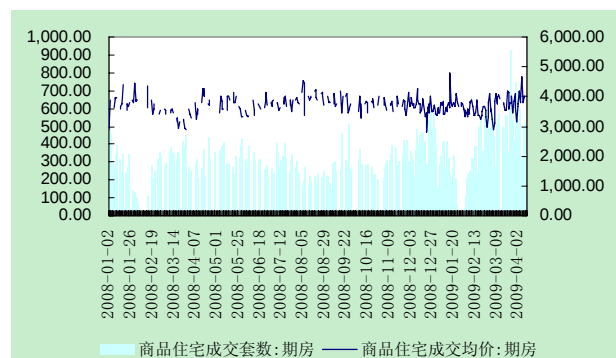
南京商品住宅成交量



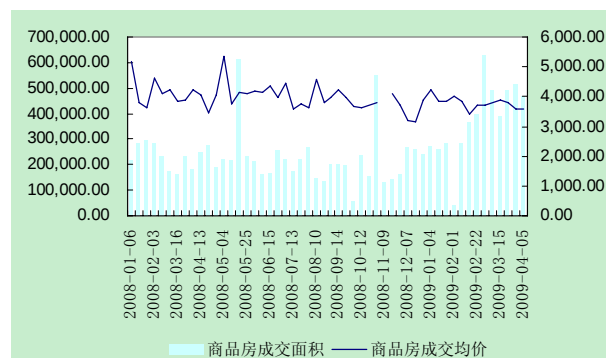
武汉商品房成交



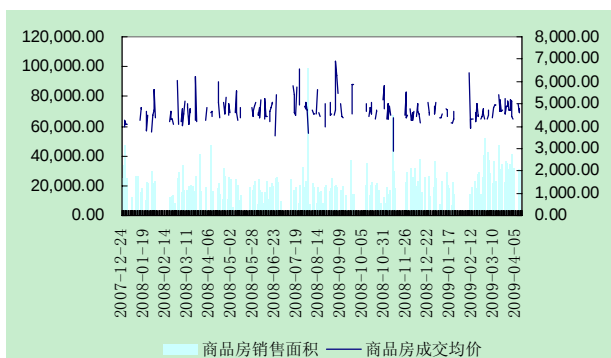
长沙商品住宅成交量



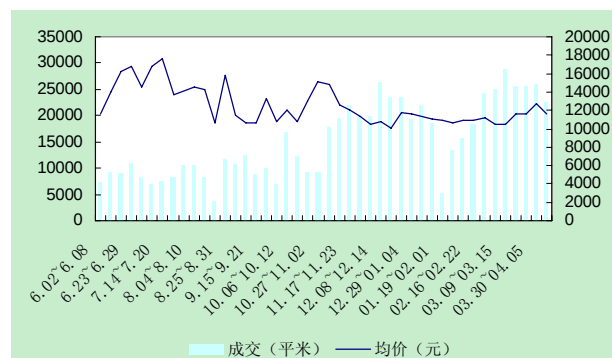
重庆商品房成交



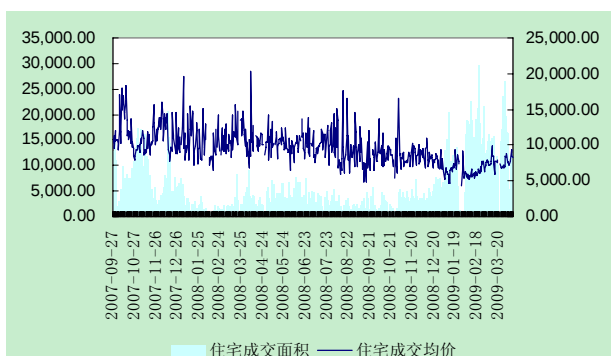
西安商品住宅成交量



深圳商品房成交



厦门商品住宅成交量



数据来源: wind, 爱建证券研发部

投资评级说明

● 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

● 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。