



行业周报 20090420-20090426

投资要点:

●上周房地产行业指数跌 4.10%，弱于大盘

●各区域楼市成交情况

环渤海区域：上周成交量环比继续下降，同比仍大幅增长，增幅趋缓；北京的供求关系短期内仍有压力；天津的成交均价环比下降超过 1 成，同比下降近 2 成

华东地区：上周上海和杭州的成交量环比均出现明显上涨，南京的成交量环比出现下降；三大城市同比继续保持增长。价格方面，杭州上周环比下降超过 1 成，同比下降近 3 成；上海环比上涨 4.79%

中部地区：上周武汉的成交量环比出现下降，同比仍保持大幅增长；武汉成交均价环比略有上涨，同比下降 5.22%

西部地区：上周重庆的成交量环比略有下降，同比仍然明显增长；成交均价环比下降 8.26%，同比上涨 8.33%；西安的成交量环比有所下降，成交均价环比微降 1.56%，同比下降 2.51%

华南地区：深圳和厦门的成交量环比明显增长，同比大幅增长；深圳成交均价环比下降 2.94%，同比上涨 2.10%；厦门成交均价环比下降 17.6%，同比下降 29.4%。

●从全国各区域楼市整体成交情况来看，上周呈现较为明显的价升量跌或价跌量升。成交量对价格的依赖度依然较高。价升量跌和价跌量升的特征较为明显。显示出行业依然处于调整阶段，库存压力依然较大，市场需求也主要集中在刚性自住需求方面。从其它相关指标来看，居民未来收入信心指数 1 季度较 08 年 4 季度环比上升 4 个点，房地产行业企业家信心指数环比上升 8 个点。这两项指标的回升我们认为更大程度上依赖于 1 季度楼市成交量的回暖，楼市的回暖也给了市场一定的信心。但是，这种信心的恢复能否持续，同样也依赖于楼市成交量能否继续维持高位。刚性需求集中释放之后，楼市成交量能否维持高位依赖于整个经济形势能否明显好转，更依赖于开发商降价促销的力度和持续性。

●维持行业“中性”评级

行业评级

中性

(维持)

静态市盈率:

30.81

动态市盈率:

19.93

行业表现



评价周期

1 个月

6 个月

12 个月

绝对表现 (%)

3.34

58.84

(21.45)

相对表现 (%)

35.00

25.74

10.21

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	08EPS	09EPS	10EPS
保利地产	推荐	0.91	1.19	1.42
万科 A	推荐	0.37	0.43	0.53
华发股份	推荐	0.88	1.01	1.21
陆家嘴	推荐	0.47	0.52	0.57
中华企业	推荐	0.43	0.52	0.75
张江高科	推荐	0.38	0.49	0.65

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、上周市场表现（04.20-04.24）

1、行业指数与上证指数对比

	4月17日收盘	4月24日收盘	周涨跌%	静态市盈率	动态市盈率
上证指数	2503.94	2448.59	-2.21	19.17	16.80
房地产行业	3166.41	3036.68	-4.10	30.81	19.93

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17日收盘价	4月24日收盘价	周涨幅%	静态市盈率	市净率
600872	中炬高新	9.65	11.52	19.38	112.77	5.52
600606	金丰投资	7.49	8.40	12.15	21.73	2.04
000090	深天健	7.76	8.70	12.11	-23.07	1.15
000671	阳光发展	10.56	11.83	12.03	113.92	7.67
000011	S*ST 物业	8.06	8.96	11.17	493.88	8.51

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17日收盘价	4月24日收盘价	周涨幅%	静态市盈率	市净率
000836	鑫茂科技	23.16	17.18	-25.82	9.07	4.26
000736	ST 重实	17.64	14.00	-20.63	33.65	4.09
600239	云南城投	29.92	25.07	-16.21	182.66	13.46
000668	荣丰控股	18.44	15.71	-14.80	12.50	4.36
600603	ST 兴业	8.12	7.08	-12.81	43.44	-5.04

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 %	上周可售套数	环比增加（套数）	上周供求比	环比	上周成交均价（元）	环比 %	同比 %
环渤海	北京	期房套数：561 期房面积：60984 现房套数：191 现房面积：24739	-9.33 -7.97 6.03 11.15	133.89 36.66 123.04 146.04	期房：161444 现房：183802	期房：-801 现房：2200	期房：41.11 现房：137.58	期房：3.65 现房：-6.55			
	天津	商品房套数：410 商品房面积：41099	-1.95 -13.24	71.18 63.85					6619	-12.2	-19.8
华东	上海	套数：975 面积：97186	21.63 20.45	75.41 63.50	124086	-763	18.19	-4.07	10453	4.79	
	杭州	商品房套数：285 商品房面积：30457	71.58 50.85	218.72					12719	-11.4	-28.8

	南	住宅套数: 309	-21.54	117.80							
	京	住宅面积: 33301	-18.52	125.32							
中	武	商品房套数: 405	-4.16	155.54					5066	1.67	-5.22
部	汉	商品房面积: 42775	-12.77	165.97							
	重	商品房套数: 3932	-1.40	43.56					3733	-8.26	8.33
	庆	商品房面积: 360300	4.74	29.23							
西	西	商品房套数: 309	-4.43	32.44					4708	-1.56	-2.51
部	安	商品房面积: 30643	-2.74	27.93							
	深	一手房套数: 276	22.37	168.19	47271	-3196	24.48	-7.50	12227	-2.94	2.10
华	圳	一手房面积: 25348	13.38	184.52							
南	厦	住宅套数: 121	58.50	604.94					7535	-17.6	-29.4
	门	住宅面积: 15794	60.84	745.76							

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 19 日)

三、行业动态

1、深圳首季房地产投资下降近19%

最新数据显示, 今年1季度深圳完成房地产开发投资70.09亿元, 同比下降18.74%, 其中住宅投资同比降幅达25.75%。数据显示, 今年一季度, 深圳商品房新开工面积124.16万平方米, 同比下降39%, 其中住宅新开工面积81.9万平方米, 同比下降46%; 商品房竣工面积50.58万平方米, 同比下降48%, 其中住宅竣工面积38.38万平方米, 同比下降48%。(wind)

2、上海银监局通知严禁放宽贷款条件

上海银监局近期发出通知称, 为防范金融风险, 要求在上海的中外资商业银行落实国家信贷政策, 严格执行个人住房按揭贷款业务首付款比例和利率规定, 严禁变相放宽贷款条件。银监局提供的新闻稿显示, 通知要求除首套自住型普通住房和首套自住改善型普通住房外, 贷款首付款比例不得低于40%, 且贷款首付款比例应随套数增加而提高, 具体提高幅度按各总行相关原则自主确定, 贷款利率在基准利率基础上按风险合理确定。此外, 通知还严禁以对贵宾(VIP)客户实行区别对待政策为名放宽贷款利率和首付款比例优惠政策的适用范围, 并严禁以另行发放个人消费贷款, 或银行通过与中介机构合作向客户进行费用返还、垫付首付款等方式降低条件, 变相突破监管政策。通知还规定, 各商业银行应选取信誉良好的房地产评估公司, 并对房地产评估价格建立严格的审核制度, 防止外部人员通过虚增评估价格达成“零首付”或“低首付”贷款, 严控住房按揭贷款风险。另有消息称, 从4月下旬开始, 上海第二套房贷首付已从两成“收紧”至三成, “零首付”也很难再通过银行“打擦边球”, 而利率也有可能从七折提高到八折。

3、北京今年将新增土储4700公顷

北京市国土局4月22日称,按计划,今年土地储备新增4700公顷,其中3600公顷年内基本完成开发。同时,计划安排土地储备开发投资1131亿元。为此,市国土局与13家银行建立融资关系,共取得资金1510亿元,已实际融资352亿元。北京市国土局相关负责人介绍,今年政府储备用地将主要用于三方面:一是保证国家重点项目在京“落地”,二是针对目前房地产市场回暖,待开发商恢复投资信心时,及时将完成一级开发的住宅用地上市,避免“楼市等地”;三是用于限价房、经适房、廉租房等民生工程。由于城区土地少,这些储备用地80%以上位于新城,多在轨道交通沿线。今年,北京市土地整理储备中心尚未有集中建设的限价房地块推出。这位负责人称,今年陆续推出200多万平方米的限价房用地,这些地块大都是各区县推出的。今年限价房主要采取与商品房配建的方式,集中建设项目减少。

4、一季度全国重点城市地价首次出现下降

4月23日,国土资源部发布“2009年第一季度全国主要城市地价状况分析报告”显示,全国35个重点城市地价环比同比均出现下降,总体水平为3189元/平方米,环比下降1.53%,同比下降2.25%,增幅比2008年同期下降14.37个百分点。这是近几年土地价格持续高涨之后,全国地价首次出现下降局面。分析报告认为,2008年底以来出台的系列刺激经济措施充分见效还需时日,因此,2009年上半年我国宏观经济将持续下行,土地需求仍将低迷,地价水平将呈下行趋势。此前多项调查报告显示,地价过高是导致房价过高的重要因素。中国土地勘测规划院副总工程师邹晓云表示,地价与房价关系比较复杂,土地等社会成本肯定会对房价有所影响,但开发商对项目利润空间的预期也是一个关键因素。

5、建设部酝酿房地产信息公开制度

4月25日消息,为规范和引导房地产信息,建设部正在研究制定房地产信息定期和不定期结合的公开发布制度。知情人士透露,研究中的方案,包括一个系统化的地产信息发布,其涵盖内容可能比较宽泛。从土地环节、全国市场销售情况、住房保障情况到最后的房价全包括。至于定期发布,大家倾向的时间间隔是一月一次,外加上一些定期不定期的例行新闻发布,房地产信息的官方发布机制会得到进一步的完善。一位接近建设部的人士称,即将出台的建设部房地产信息公开发布制度,将与现有的房地产信息发布共存,让市场、信息消费者自主参考。对于规范和引导房地产信息发布,包括建设部副部长齐骥在内的多位部内高层都非常关注。在建设部的内部会议中,齐骥更是屡次提及。

四、公司动态

1、(000024) 招商地产公布 2009 年 1 季报

公司2009年1季度实现营业收入8.23亿元，同比增长46.21%；实现净利润1.71亿元，同比增长361.50%；实现每股收益0.1元。

2、(600246) 万通地产公布 2009 年 1 季报

2009年1季度公司实现营业收入2.8亿元，同比下降81.23%；实现净利润2521.82万元，同比下降88.2%；实现每股收益0.05元，同比下降88.2%。

3、(600325) 华发股份公布 2009 年 1 季报

公司2009年1季度实现营业收入6.61亿元，同比下降2.87%；实现净利润1.31亿元，同比增长7.01%；实现每股收益0.16元，同比下降17.21%。

4、(000897) 津滨发展业绩预告

津滨发展预计2009年上半年净利润为800万-2000万元，同比减少52.37%-80.95%。

五、房地产市场综述及投资建议

上周房地产板块表现弱于大盘。由于房地产板块前期累积了较大的涨幅，板块面临较大的调整压力。

从全国各区域楼市整体成交情况来看，上周呈现较为明显的价升量跌或价跌量升。成交量对价格的依赖度依然较高。价升量跌和价跌量升的特征较为明显。显示出行业依然处于调整阶段，库存压力依然较大，市场需求也主要集中在刚性自住需求方面。

从其它相关指标来看，居民未来收入信心指数1季度较08年4季度环比上升4个点，该指标自2007年4季度之后持续处于下降状态，1季度首次出现回升；房地产行业企业家信心指数环比上升8个点，该指标自07年3季度达到峰值之后持续处于下降状态，1季度首次出现回升。这两项指标的回升我们认为更大程度上依赖于1季度楼市成交量的回暖，楼市的回暖也给了市场一定的信心。但是，这种信心的恢复能否持续，同样也依赖于楼市成交量能否继续维持高位。一旦成交量大幅回落，信心指数势必受到影响。刚性需求集中释放之后，楼市成交量能否维持高位依赖于整个经济形势能否明显好转，更依赖于开发商降价促销的力度和持续性。

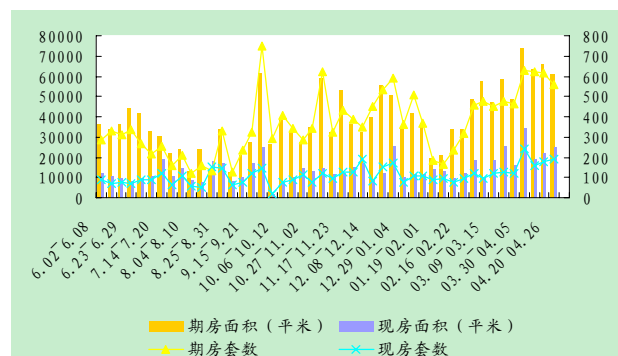
我们维持房地产行业“中性”评级。

六. 附表：重点公司评级

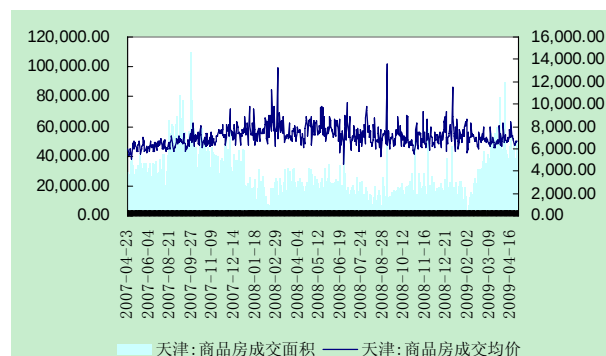
证券代码	证券简称	每股收益（元）			股价（元） 2009-04-24	周涨跌幅	市盈率			最新评级
		2008	2009E	2010E			2008	2009E	2010E	
600048	保利地产	0.91	1.19	1.42	22.8	-7.28	25	19	16	推荐
000024	招商地产	0.94	1.02	1.23	22.66	-6.94	24	22	18	中性
000002	万科A	0.37	0.43	0.53	8.08	-4.15	22	19	15	推荐
600383	金地集团	0.5	0.64	0.81	11.01	-6.54	22	17	14	推荐
600325	华发股份	0.88	1.01	1.21	16.04	-4.64	18	16	13	推荐
600533	栖霞建设	0.21	0.25	0.29	5.37	-4.45	26	21	19	中性
000608	阳光股份	0.05	0.20	0.25	6.11	-5.56	122	31	24	中性
000718	苏宁环球	0.52	0.65	0.82	9.97	-7.86	19	15	12	推荐
600663	陆家嘴	0.47	0.52	0.57	23.73	-5.31	50	46	42	推荐
600376	首开股份	0.70	0.72	0.84	13.8	-0.93	20	19	16	中性
600675	中华企业	0.43	0.52	0.75	11.88	0.59	28	23	16	推荐
600895	张江高科	0.38	0.49	0.65	13.91	-0.78	37	28	21	推荐
000402	金融街	0.43	0.49	0.61	9.36	-5.74	22	19	16	中性
600246	万通地产	1.04	0.71	0.99	9.89	-12.56	10	14	10	推荐

七、附图：各地成交状况

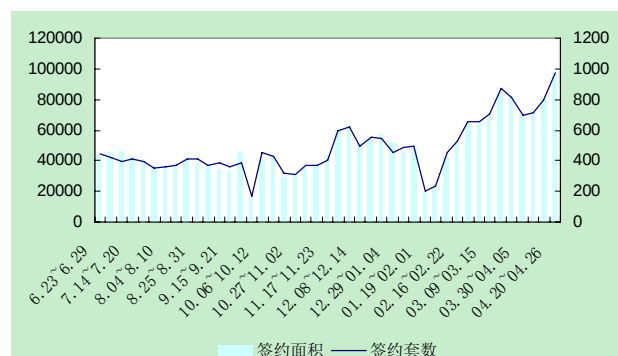
北京商品房成交量



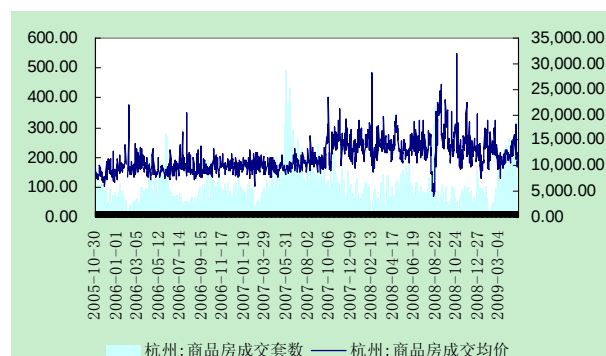
天津商品房成交



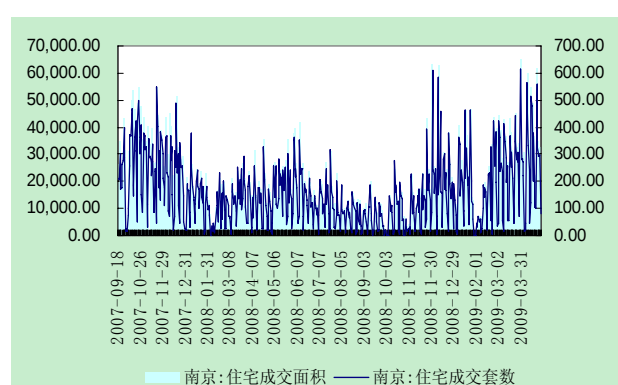
上海商品住宅成交量



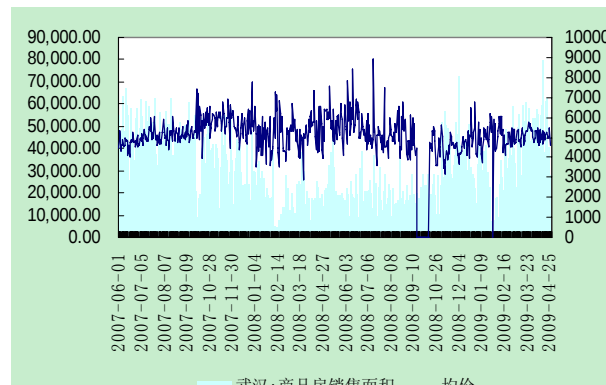
杭州商品房成交



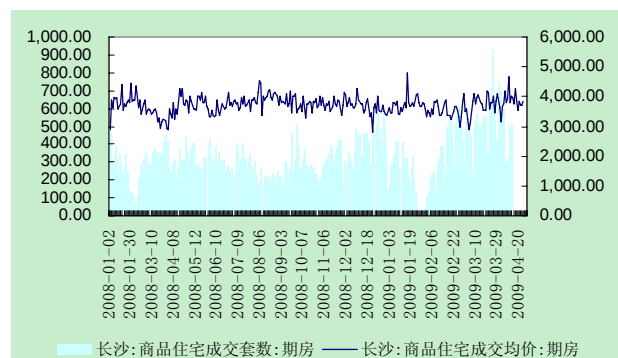
南京商品住宅成交量



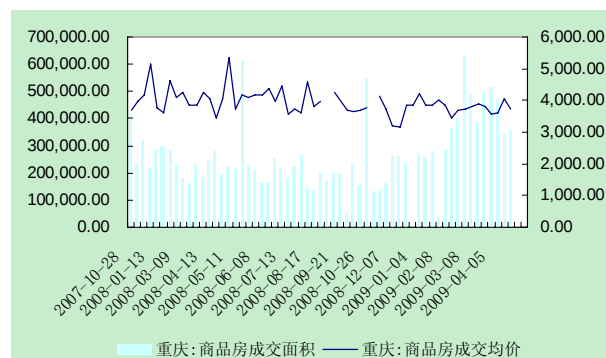
武汉商品房成交



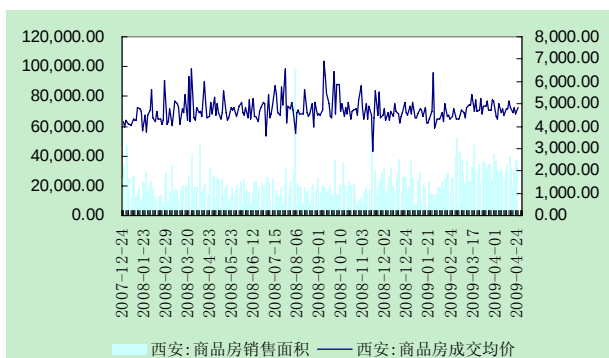
长沙商品住宅成交量



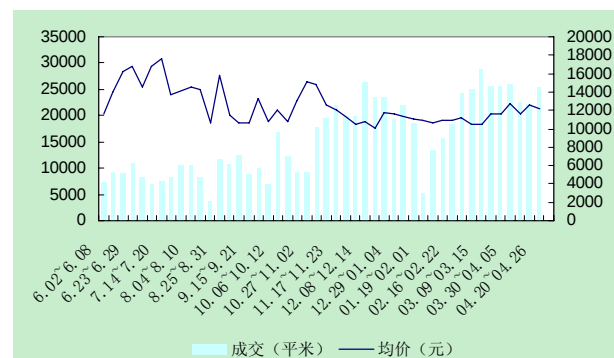
重庆商品房成交



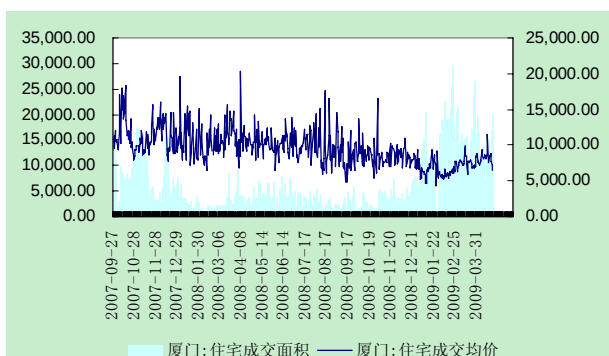
西安商品住宅成交量



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。