

房地产

评级： 增持

2009 年 05 月 14 日

执笔人：

平海庆

0351-8686971

pinghq@126.com

联系人

焦春成

0351-8686986

sxzqyfz@i618.com.cn

地址：太原市府西街 69 号国贸中心 A 座 28 层

电话：0351-8686986

山西证券股份有限公司

http://www.i618.com.cn

相关研究：

《房地产行业双周报第一期》

090216-090301

《房地产行业双周报第二期》

090302-090315

《房地产行业双周报第三期》

090316-090329

《房地产行业双周报第四期》

090330-090412

《房地产行业双周报第五期》

090413-090426

春交会后期成交高位企稳 沪、深、穗价有上升趋势

2009 第六期 总第六期 (090427-090510)

地产双周报

投资要点：

近两周地产股走势仍强于大盘。5 月 8 日地产指数收于 3171.61 点，相对 4 月 24 日的 2679.61 上涨 18.36%。

上周和本周地产股的成交量分别为 51.52 亿股和 104.95 亿股；成交金额分别为 460.4 亿元和 966.6 亿元，成交量和成交额较前面两周都有下降。纵向对比来看，09 年周均成交量和成交额分别为 78.9 亿股和 621.2 亿元；成交量继续保持在 06 年以来的最高水平，成交金额继续接近 07 年的 650 亿元。

行业政策动态：一季度全国地价水平呈回落趋势 居住地价下降明显；住宅开发商资本金有望松动；一季度房地产开发贷款同比多增 1257 亿；上海南汇区并入浦东新区获国务院批准。

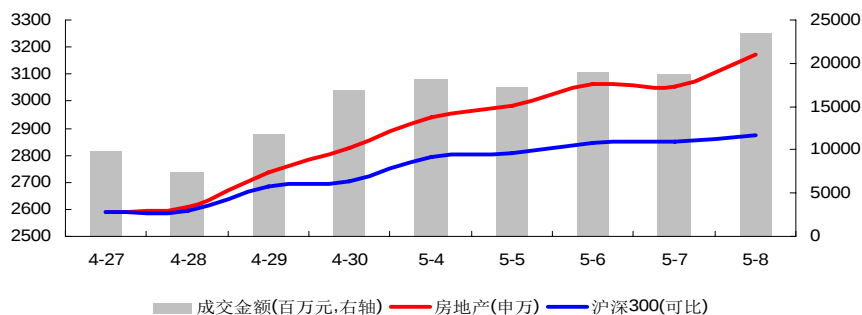
重点公司动态：保利明确 80 亿增发方案；金融街 2009 年上半年业绩预增 400%；世茂房地产 (0813.HK) 公布 2008 年年报；金地集团 5.6 亿元上海购地；金地、保利、万科公布 4 月份销售公告。

部分城市成交量分析：环渤海、长三角地区稍有回落，但仍维持在高位；中部、西南地区高位企稳；珠三角地区继续上升。15 个城市当中，深圳、广州、青岛、昆明成交上升幅度较大；重庆、上海、南京逐渐回落至正常水平，其他城市基本与前两周持平或略有下降。

上海、深圳、广州价格有上升趋势；北京、青岛、南京、杭州、福州、成都上行仍面临去库存化阻力；其他城市基本稳定或稳中微幅上升。

经过春交会期间的大幅攀升之后，近两周部分城市成交量有所回落，但总体仍维持在比较高的水平，预计至少将持续到二季度末。继续维持房地产行业“增持”的评级。

近两周地产股表现：



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图表目录

图 1: 地产板块成交金额变化	3
图 2: 地产板块成交量变化	3
图 3: 近两周涨幅排行	4
图 4: 近两周跌幅排行	4
图 5: 近两周换手率排行	5
图 6: 近两周成交量排行	5
图 7: 近两周成交额排行	6
图 8: 北京网上期房签约套数	10
图 9: 北京新建商品房价格走势	10
图 10: 天津商品房成交套数	10
图 11: 天津商品房成交均价	11
图 12: 青岛住宅成交套数	11
图 13: 青岛新建商品房价格走势	11
图 14: 上海一手住宅成交套数	13
图 15: 上海新建商品房价格走势	13
图 16: 杭州商品房成交套数	13
图 17: 杭州商品住宅成交均价	14
图 18: 南京住宅成交套数	14
图 19: 南京新建商品房价格走势	14
图 20: 深圳一手房成交套数	16
图 21: 深圳一手房成交均价	16
图 22: 广州商品房成交套数	16
图 23: 广州新建商品房价格走势	17
图 24: 福州住宅成交套数	17
图 25: 福州住宅成交均价	17
图 26: 武汉商品房成交套数	19

图 27: 武汉新建商品房价格走势	19
图 28: 长沙期房成交套数	19
图 29: 长沙期房住宅成交均价	20
图 30: 西安商品房销售套数	20
图 31: 西安商品房成交均价	20
图 32: 成都商品房成交套数	22
图 33: 成都新建商品房价格走势	22
图 34: 重庆商品房成交套数	22
图 35: 重庆商品房成交均价	23
图 36: 昆明商品房成交套数	23
图 37: 昆明商品房成交均价	23
表 2: 山西证券地产股票池盈利预测	24

一、地产股近两周市场表现：

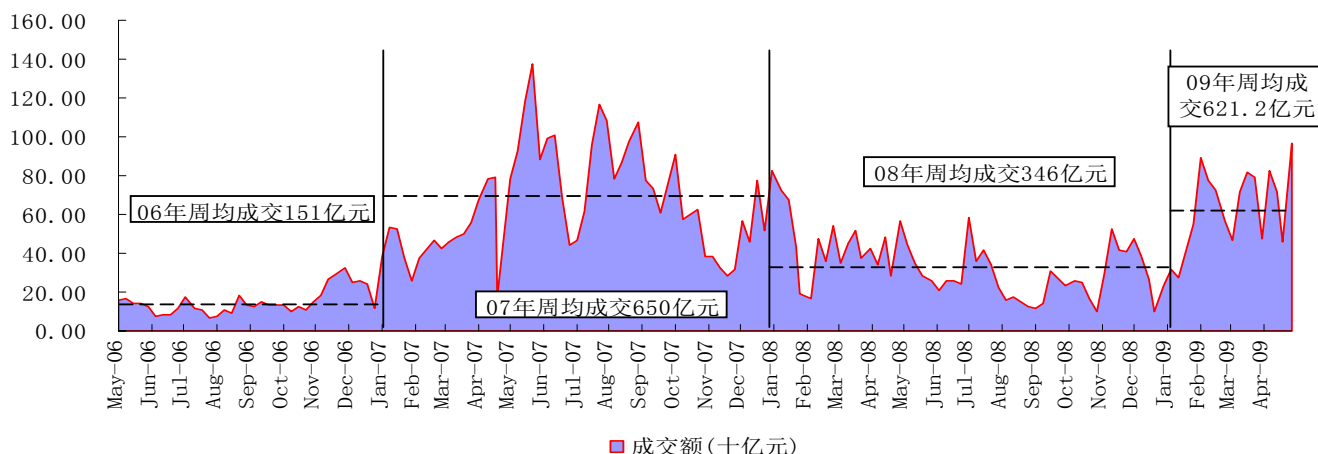
近两周地产股走势仍强于大盘。5月8日地产指数收于3171.61点，相对4月24日的2679.61上涨18.36%。

上周和本周地产股的成交量分别为51.52亿股和104.95亿股；成交金额分别为460.4亿元和966.6亿元，成交量和成交额较前面两周都有下降。

纵向对比来看，09年周均成交量和成交额分别为78.9亿股和621.2亿元；成交量继续保持在06年以来的最高水平，成交金额继续接近07年的650亿元。

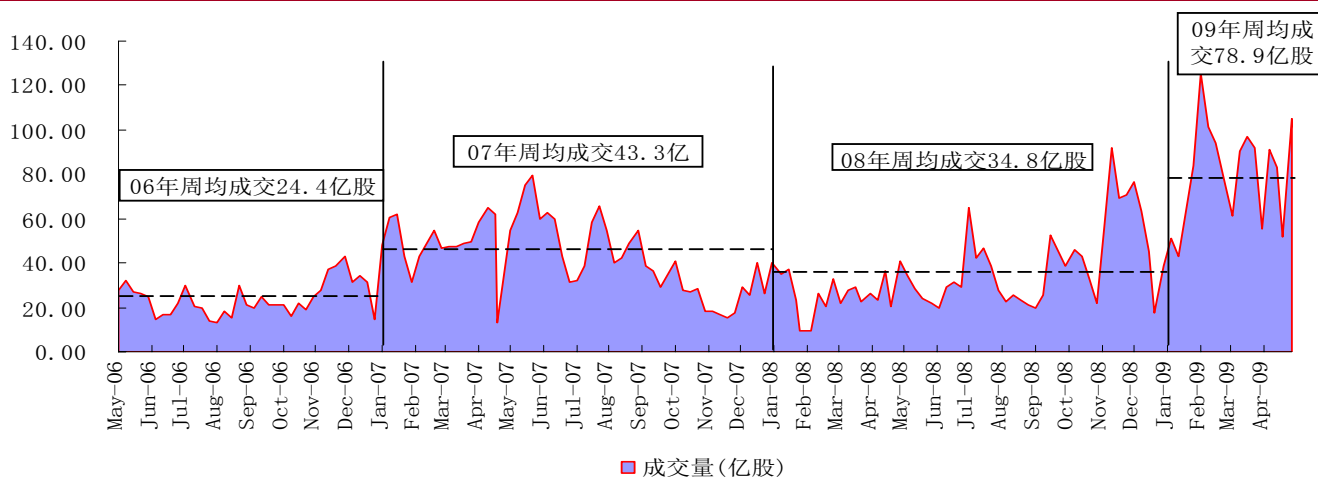
经过春交会期间的大幅攀升之后，近两周部分城市成交量有所回落，但总体仍维持在比较高的水平，预计至少将持续到二季度末。继续维持房地产行业“增持”的评级。

图1：地产板块成交金额变化



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图2：地产板块成交量变化



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 3：近两周涨幅排行

上周 (0427-0503) 涨幅前20名						本周 (0504-0508) 涨幅前20名					
股票名称	收盘价 5月8日	W %	W-1 %	W-2 %	月 %	股票名称	收盘价 5月8日	W %	W-1 %	W-2 %	月 %
阳光股份	8.20	19.80	-5.56	-4.01	9.97	创兴置业	8.82	24.93	-0.84	-6.19	40.65
招商地产	30.25	11.92	-6.94	9.54	13.96	深振业A	12.00	22.32	9.00	-9.82	24.46
金地集团	14.00	11.90	-6.54	4.71	22.56	中华企业	15.14	22.00	4.46	0.59	19.18
保利地产	21.73	11.34	-7.28	8.09	14.26	沙河股份	16.19	21.36	-2.06	-1.73	17.47
新湖创业	16.01	10.43	-5.51	0.44	18.96	荣盛发展	12.78	21.25	7.55	-2.10	19.45
张江高科	15.78	10.42	-0.78	-1.61	-1.04	招商地产	30.25	19.28	11.92	-6.94	13.96
上实发展	16.10	10.33	8.85	7.55	6.11	海鸟发展	10.94	19.17	7.24	-8.55	10.35
苏宁环球	12.78	10.03	-7.86	8.20	13.04	首开股份	17.88	18.57	9.28	-0.93	19.43
首开股份	17.88	9.28	-0.93	-2.66	19.43	泛海建设	13.60	18.47	5.51	0.28	22.74
金丰投资	9.88	9.17	12.15	2.04	13.69	珠江实业	10.15	18.44	3.25	-4.27	13.77
深振业A	12.00	9.00	-9.82	5.94	24.46	渝开发	11.33	17.29	-0.51	-9.17	10.77
北京城建	14.69	8.65	-6.46	-3.96	8.88	福星股份	8.42	16.94	1.84	-6.61	12.50
上海新梅	9.06	8.49	-5.67	1.12	4.81	中天城投	9.89	16.63	3.92	2.90	11.91
陆家嘴	26.12	7.80	-5.31	0.56	0.08	栖霞建设	6.41	16.55	2.42	-4.45	16.91
荣盛发展	12.78	7.55	-2.10	-2.25	19.45	苏宁环球	12.78	16.50	10.03	-7.86	13.04
万业企业	17.69	7.44	-7.36	7.81	1.66	北辰实业	5.40	16.38	4.27	-4.71	19.61
金融街	11.42	7.27	-5.74	1.74	9.46	滨江集团	12.57	16.28	1.55	0.58	12.77
海鸟发展	10.94	7.24	-8.55	0.43	10.35	万科A	9.84	16.04	4.95	-4.15	23.35
外高桥	16.12	6.91	3.58	-0.58	5.47	苏州高新	5.95	15.98	1.38	-3.62	12.28
深长城	15.15	6.30	-8.34	-0.69	13.70	世茂股份	13.30	15.85	1.77	1.26	16.20

数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 4：近两周跌幅排行

上周 (0427-0503) 涨幅后20名						本周 (0504-0508) 涨幅后20名					
股票名称	收盘价 5月8日	W %	W-1 %	W-2 %	月 %	股票名称	收盘价 5月8日	W %	W-1 %	W-2 %	月 %
宜华地产	5.77	-9.26	1.39	20.04	6.24	云南城投	25.15	-1.18	1.52	-16.21	-3.69
中江地产	8.59	-6.81	-0.62	0.37	12.13	莱茵置业	5.76	0.00	0.00	0.00	8.16
京能置业	6.80	-6.44	9.81	9.51	8.76	海泰发展	14.19	0.64	3.60	-4.76	-2.21
绵世股份	11.77	-5.91	-8.25	-0.16	9.84	陆家嘴	26.12	2.11	7.80	-5.31	0.08
合肥城建	11.66	-4.97	5.81	2.75	-0.09	张江高科	15.78	2.73	10.42	-0.78	-1.04
万通地产	10.63	-4.75	-12.56	13.02	7.01	万业企业	17.69	4.67	7.44	-7.36	1.66
亿城股份	6.04	-3.09	-9.07	13.95	11.80	东华实业	6.67	5.87	1.78	-6.07	7.78
华远地产	12.30	-2.93	-9.39	8.35	11.30	外高桥	16.12	6.33	6.91	3.58	5.47
华业地产	6.14	-2.69	-2.79	1.60	14.94	京能置业	6.80	6.42	-6.44	9.81	8.76
长春经开	5.92	-2.36	0.73	1.87	7.64	新黄浦	14.85	6.68	0.00	8.75	6.18
沙河股份	16.19	-2.06	-1.73	-0.29	17.47	合肥城建	11.66	6.87	-4.97	5.81	-0.09
中粮地产	7.68	-1.77	-4.77	-1.25	23.24	上实发展	16.10	6.91	10.33	8.85	6.11
大龙地产	9.52	-1.39	-7.87	10.72	1.99	深长城	15.15	8.14	6.30	-8.34	13.70
创兴置业	8.82	-0.84	-6.19	2.57	40.65	天地源	5.67	8.62	3.16	4.98	4.60
渝开发	11.33	-0.51	-9.17	-0.93	10.77	金丰投资	9.88	8.84	9.17	12.15	13.69
深深房A	4.50	0.00	-3.22	3.59	31.71	上海新梅	9.06	9.03	8.49	-5.67	4.81
新黄浦	14.85	0.00	8.75	3.90	6.18	宜华地产	5.77	9.07	-9.26	1.39	6.24
莱茵置业	5.76	0.00	0.00	-0.52	8.16	银基发展	4.29	9.44	1.82	-1.79	9.69
绿景地产	10.65	0.11	-6.83	2.54	9.55	新湖中宝	9.16	9.57	5.96	-6.96	15.79
深鸿基	6.98	0.48	-7.79	-4.76	4.76	天房发展	5.65	9.71	4.89	-2.96	12.84

数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 5：近两周换手率排行

上周 (0427-0503) 换手率前20名						本周 (0504-0508) 换手率前20名					
股票名称	收盘价 5月8日	W %	W-1 %	W-2 %	月 %	股票名称	收盘价 5月8日	W %	W-1 %	W-2 %	月 %
宜华地产	5.77	48.38	63.58	51.92	69.55	宜华地产	5.77	50.97	48.38	63.58	69.55
中天城投	9.89	33.97	33.43	37.16	61.14	海鸟发展	10.94	50.29	15.80	24.45	67.96
合肥城建	11.66	32.89	38.10	34.64	44.84	中天城投	9.89	47.82	33.97	33.43	61.14
金丰投资	9.88	30.49	35.40	23.29	59.98	万通地产	10.63	47.22	28.45	51.77	64.68
京能置业	6.80	29.00	62.90	40.27	55.46	国兴地产	7.94	46.07	18.72	41.08	92.35
万通地产	10.63	28.45	51.77	77.57	64.68	卧龙地产	7.33	44.30	12.34	45.91	57.82
外高桥	16.12	27.07	48.84	21.79	52.35	滨江集团	12.57	44.13	17.92	21.28	56.67
新黄浦	14.85	24.49	37.65	24.85	44.29	金丰投资	9.88	43.32	30.49	35.40	59.98
广宇集团	7.87	23.73	52.33	42.31	43.61	外高桥	16.12	41.89	27.07	48.84	52.35
中江地产	8.59	21.11	45.97	31.17	55.61	创兴置业	8.82	40.77	10.59	32.64	70.96
国兴地产	7.94	18.72	41.08	54.02	92.35	运盛实业	5.52	40.15	14.70	25.21	51.94
滨江集团	12.57	17.92	21.28	23.91	56.67	香江控股	7.60	39.19	17.21	21.58	52.26
天地源	5.67	17.90	26.09	21.60	38.59	长春经开	5.92	38.77	16.34	25.02	50.46
香江控股	7.60	17.21	21.58	34.93	52.26	合肥城建	11.66	37.79	32.89	38.10	44.84
沙河股份	16.19	16.83	20.30	24.74	28.86	京能置业	6.80	37.49	29.00	62.90	55.46
长春经开	5.92	16.34	25.02	21.12	50.46	广宇集团	7.87	36.86	23.73	52.33	43.61
云南城投	25.15	16.05	31.80	23.56	29.26	新黄浦	14.85	35.22	24.49	37.65	44.29
海鸟发展	10.94	15.80	24.45	40.19	67.96	中华企业	15.14	34.61	7.07	12.71	43.63
华远地产	12.30	15.64	42.11	41.33	46.95	华远地产	12.30	34.04	15.64	42.11	46.95
浙江广厦	9.15	15.25	25.20	22.27	29.17	中江地产	8.59	33.72	21.11	45.97	55.61

数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 6：近两周成交量排行

上周 (0427-04503) 成交量前20名						本周 (0504-0508) 成交量前20名					
股票名称	收盘价 5月8日	W 万手	W-1 万手	W-2 万手	月 万手	股票名称	收盘价 5月8日	W 万手	W-1 万手	W-2 万手	月 万手
万科A	9.84	549.62	812.16	1159.53	1932.18	万科A	9.84	1363.64	549.62	812.16	1932.18
金地集团	14.00	189.45	145.85	232.20	245.68	北辰实业	5.40	420.95	105.32	303.76	719.00
金融街	11.42	155.97	176.35	306.22	406.51	津滨发展	5.90	364.74	149.61	369.83	481.72
津滨发展	5.90	149.61	369.83	235.42	481.72	金融街	11.42	308.46	155.97	176.35	406.51
万通地产	10.63	138.98	252.89	263.50	315.95	银基发展	4.29	276.68	91.72	192.31	427.02
新黄浦	14.85	115.28	177.24	116.98	216.69	中华企业	15.14	259.22	52.98	95.20	326.77
天房发展	5.65	114.42	124.43	132.26	331.41	天房发展	5.65	239.55	114.42	124.43	331.41
北辰实业	5.40	105.32	303.76	289.09	719.00	万通地产	10.63	230.69	138.98	252.89	315.95
银基发展	4.29	91.72	192.31	200.98	427.02	名流置业	5.70	208.81	54.78	124.29	263.80
保利地产	21.73	89.80	81.75	135.89	220.91	中粮地产	7.68	189.41	80.07	158.52	401.33
中天城投	9.89	85.91	84.54	93.95	154.61	栖霞建设	6.41	173.33	79.15	120.73	259.05
中粮地产	7.68	80.07	158.52	195.41	401.33	中国宝安	10.83	172.61	79.51	101.61	235.48
中国宝安	10.83	79.51	101.61	147.02	235.48	福星股份	8.42	169.49	57.85	111.14	246.16
栖霞建设	6.41	79.15	120.73	175.37	259.05	新黄浦	14.85	165.79	115.28	177.24	216.69
金丰投资	9.88	78.56	91.22	60.02	154.55	保利地产	21.73	160.39	89.80	81.75	220.91
宜华地产	5.77	77.15	101.39	82.79	110.91	金地集团	14.00	158.83	189.45	145.85	245.68
京能置业	6.80	71.67	155.42	99.50	137.03	苏州高新	5.95	145.74	45.57	124.70	224.01
亿城股份	6.04	66.46	102.87	98.51	176.74	香江控股	7.60	141.73	62.25	78.05	189.01
浙江广厦	9.15	64.39	106.43	94.04	123.20	粤宏远A	4.02	138.97	50.67	143.50	221.39
天地源	5.67	62.50	91.09	75.42	134.74	亿城股份	6.04	134.23	66.46	102.87	176.74

数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 7：近两周成交额排行

上周 (0427-0503) 成交额前20名						本周 (0504-0508) 成交额前20名					
股票名称	收盘价 5月8日	W 百万元	W-1 百万元	W-2 百万元	月 百万元	股票名称	收盘价 5月8日	W 百万元	W-1 百万元	W-2 百万元	月 百万元
万科A	9.84	4548.24	6768.25	9919.10	18216.25	万科A	9.84	12458.36	4548.24	6768.25	18216.25
金地集团	14.00	2134.67	1655.77	2688.34	3359.07	中华企业	15.14	3674.59	627.46	1138.67	4667.69
保利地产	21.73	1887.45	1916.68	3156.78	4626.02	金融街	11.42	3322.94	1522.62	1708.11	4406.87
新黄浦	14.85	1576.57	2386.78	1511.24	3121.77	保利地产	21.73	3303.48	1887.45	1916.68	4626.02
金融街	11.42	1522.62	1708.11	3048.70	4406.87	新黄浦	14.85	2380.62	1576.57	2386.78	3121.77
万通地产	10.63	1307.41	2649.94	4443.21	3197.34	万通地产	10.63	2330.13	1307.41	2649.94	3197.34
陆家嘴	26.12	939.90	990.52	1110.72	2020.11	北辰实业	5.40	2096.89	472.14	1447.28	3701.10
招商地产	30.25	858.08	863.18	1429.90	2022.37	津滨发展	5.90	2093.70	765.79	1996.67	2769.51
上实发展	16.10	852.95	1039.09	1339.80	1965.85	金地集团	14.00	2092.85	2134.67	1655.77	3359.07
津滨发展	5.90	765.79	1996.67	1199.96	2769.51	中国宝安	10.83	1818.06	741.42	978.67	2467.27
张江高科	15.78	755.29	941.36	1055.60	1906.99	陆家嘴	26.12	1666.63	939.90	990.52	2020.11
中国宝安	10.83	741.42	978.67	1521.99	2467.27	上实发展	16.10	1543.74	852.95	1039.09	1965.85
中天城投	9.89	711.85	695.04	762.34	1437.74	张江高科	15.78	1538.38	755.29	941.36	1906.99
金丰投资	9.88	683.64	733.28	451.53	1524.72	招商地产	30.25	1382.14	858.08	863.18	2022.37
中华企业	15.14	627.46	1138.67	1443.07	4667.69	中粮地产	7.68	1363.84	520.98	1138.82	3045.07
浦东金桥	16.30	581.10	622.09	968.90	1548.13	福星股份	8.42	1344.08	402.02	847.51	1961.34
万业企业	17.69	571.07	909.85	1326.40	1447.19	天房发展	5.65	1328.20	570.42	644.01	1853.99
天房发展	5.65	570.42	644.01	680.09	1853.99	浦东金桥	16.30	1238.97	581.10	622.09	1548.13
云南城投	25.15	567.65	1240.38	970.73	1040.63	华发股份	18.89	1199.02	555.49	560.81	1559.64
华发股份	18.89	555.49	560.81	894.81	1559.64	银基发展	4.29	1137.76	352.04	770.24	1781.89

数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

二、行业政策动态

④ **一季度全国地价水平呈回落趋势 居住地价下降明显。**国土资源部中国土地勘测院地价所日前发布的报告显示,受房地产市场呈现疲软态势的影响,一季度全国地价水平呈回落趋势,特别是居住地价下降趋势较明显。今年一季度全国城市地价总体水平为3189元/平方米,环比增幅为-1.53%,增幅明显低于2008年同期水平,下降3.07个百分点;同比增幅为-2.25%,比2008年同期下降14.37个百分点。一季度,三大重点区域的综合地价均高于全国3189元/平方米的总体水平。其中,长江三角洲地区综合地价水平最高,为8208元/平方米;环渤海地区地价水平次之,为6738元/平方米;珠江三角洲地区地价水平最低,为3397元/平方米。

④ **住宅开发商资本金有望松动。**国务院总理温家宝29日主持召开国务院常务会议,决定调整固定资产投资项目资本金比例,其中包括商品住房。这意味着,从2004年宏观调控以来开始收紧的房地产开发商项目资本金比例35%大限将首次出现松动。

④ **一季度房地产开发贷款同比多增1257亿。**中国人民银行6日发布的《2009年一季度货币政策执行报告》显示,一季房地产开发贷款新增3364亿元,同比多增1257亿元。总体上,商业性房地产贷款余额增幅同比回落,环比小幅回升。报告数据显示,截至2009年3月末,全国商业性房地产贷款余额为5.67万亿元,同比增长12.7%,增幅比上年同期低13个百分点,但比年初高2.3个百分点,比2月末高2.6个百分点。其中,房地产开发贷款余额为2.17万亿元,同比增长16.3%,增幅比上年同期低2.8个百分点;购房贷款余额为3.49万亿元,同比增长10.6%,比上年同期低19.2个百分点。第一季度房地产贷款余额新增3364亿元,同比多增1403亿元。其中,房地产开发贷款新增2218亿元,同比多增1257亿元;购房贷款新增1149亿元,同比多增146亿元。

④ **上海南汇区并入浦东新区获国务院批准。**5月6日,上海市府新闻发言人陈启伟在例行新闻发布会上表示,国务院已于近日批复上海市《关于撤销南汇区建制将原南汇区行政区域划入浦东新区的请示》,同意撤销上海市南汇区,将其行政区域并入上海市浦东新区,并即将实施。

三、重点公司动态

④ **保利明确80亿增发方案。**4月28日,保利地产发布公告,公司2009年拟募集资金不超过80亿元(未扣除发行费用)。公告显示,2009年4月24日,公司召开2009年第三次董事会临时会议,会议审议通过明确公司2009年向特定对象非公开发行股票方案相关事项的议案:拟募集资金不超过80亿元(未扣除发行费用)投向保利叶上海等8个项目。

④ **金融街2009年上半年业绩预增400%。**金融街4月28日发布公告,2009年上半年净利润约6.9-7.6亿元,同比增长400%-450%;每股收益0.28元-0.31元,同比增长350%-400%。

④ **世茂房地产 (0813.HK) 公布 2008 年年报。**世茂房地产 4 月 27 日公布 2008 年年报, 2008 年营业额下跌 22%至 72 亿元人民币。受地产重估损失以及部份物业发展项目延迟竣工拖累, 净利润从 07 年的人民币 40.9 亿元降至 8.41 亿元, 跌 79.4%。若撇地重估损失以及部份物业发展项目延迟竣工拖累等因素, 则其核心盈利下跌 39%至 11.08 亿元。2008 年收入主要来自三个部分: 房地产开发, 酒店营运以及物业投资。物业销售获得收入 62 亿, 占收入总额的 87%, 较 2007 年下降 6%, 来自酒店以及物业投资的收益为 9.51 亿, 比 07 年增加 48%。公司将 2009 年合约销售目标提高至人民币 170 亿元, 较此前的 150 亿元目标高 13%。截至 4 月 24 日, 其合约销售额共计人民币 66 亿元, 较原定目标高 44%。

④ **金地集团 5.6 亿元上海购地。**金地集团 2009 年 4 月 29 日发布公告, 以挂牌方式获取上海市青浦区徐泾镇 3 号地块项目, 获取价格为 56000 万元。项目规划总占地面积为 9.22 万平方米, 其中净用地面积 8.36 万平方米, 容积率为 1.2, 规划计容积率建筑面积为 100374 平方米。项目土地使用性质为居住用地, 土地使用权出让年限为 70 年。

④ **保利地产 (600048.SH) 公布 2009 年 4 月份销售情况简报。**2009 年 4 月份, 保利地产实现签约面积 48.40 万平方米, 实现签约金额 40.31 亿元。2009 年 1-4 月公司实现签约面积 124.73 万平方米, 同比增长 182.15%; 实现签约金额 105.16 亿元, 同比增长 212.80%。

④ **万科 A (000002.SZ) 公布 2009 年 4 月份销售及近期新增项目情况。**2009 年 4 月份万科 A 实现销售面积 59.5 万平方米, 销售金额 52.7 亿元, 分别比 08 年同期增长 23.7%和 22.0%。2009 年 1-4 月份, 公司累计销售面积 212.0 万平方米, 销售金额 174.9 亿元, 分别比 08 年同期增长 30.4%和 21.4%。

④ **金地集团 (600383.SH) 公布 2009 年 4 月份销售情况公告。**2009 年 4 月, 金地集团共实现销售面积 14.78 万平方米, 同比增长 194.2%; 销售金额 14.95 亿元, 同比增长 197.5%。2009 年 1-4 月, 公司累计实现销售面积 50.87 万平方米, 同比增长 76.5%; 累计销售金额 48.59 亿元, 同比增长 61.3%。

四、部分城市成交量与价格

本周综述:

成交量: 环渤海、长三角地区稍有回落, 但仍维持在高位; 中部、西南地区高位企稳; 珠三角地区继续上升。

15 个城市当中, 深圳、广州、青岛、昆明成交上升幅度较大; 重庆、上海、南京逐渐回落至正常水平, 其他城市基本与前两周持平或略有下降。

价格: 上海、深圳、广州价格有上升趋势; 北京、青岛、南京、杭州、福州、成都上行仍面临去库存化阻力; 其他城市基本稳定或稳中微幅上升。

环渤海地区：

成交量：北京回落、天津波动且有回落趋势、青岛暂时上升

存量：北京期房需要大约 65 周时间消化

价格：北京、青岛仍处于下降通道，天津仍在 6500 左右波动

北京：

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	3615	393694
环比	-4.57%	-1.12%
04.27-05.03	3788	398146
环比	-3.54%	-6.73%
04.20-04.26	3927	426886
环比	-9.33%	-7.97%
04.13-04.19	4331	463874
环比	-0.55%	4.48%

成交量：成交量继续回落，09 年周均成交为 2939 套，成交面积 31.65 万平方米，周均成交套基本与 2007 年持平。就 09 年周均套数的销售速度，北京库存期房需要大约 65 周时间消化。

价格：根据统计局公布数据，4 月份北京新建商品房价格同比下降 0.6%，环比上涨 0.4%，房价继续止跌回升。但鉴于北京商品期房去库存化时间较长，我们认为北京的房价上行仍存在较大压力。

天津：

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	3048	324835.4
环比	23.10%	26.21%
04.27-05.03	2476	257379.5
环比	-13.70%	-10.54%
04.20-04.26	2869	287693.1
环比	-1.51%	-8.12%
04.13-04.19	2913	313107.4
环比	-3.77%	5.99%

成交量：成交量波动较大，有回落趋势，预计整个二季度将维持在每周 2000 套以上。09 年周均成交 2016 套，成交面积 21.22 万平方米。

价格：本周天津商品住宅平均成交价格 4448 元/平方米，较上周的 4510 元/平方米稍有下降。从每周价格变化图来看，近期天津商品房成交均价仍在 6500 元/平方米左右波动。

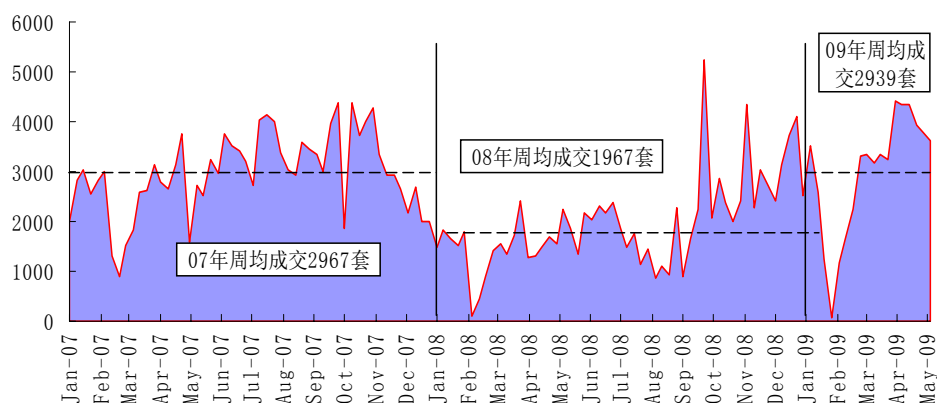
青岛：

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	2449	235065
环比	81.81%	78.45%
04.27-05.03	1347	131727
环比	5.15%	4.31%
04.20-04.26	1281	126282
环比	-41.53%	-42.03%
04.13-04.19	2191	217845
环比	63.02%	64.68%

成交量：受春季房展会和五一小长假刺激，青岛本周住宅成交 2449 套，环比上升 81.8%。09 年周均成交 1094 套，成交面积 10.86 万平方米。

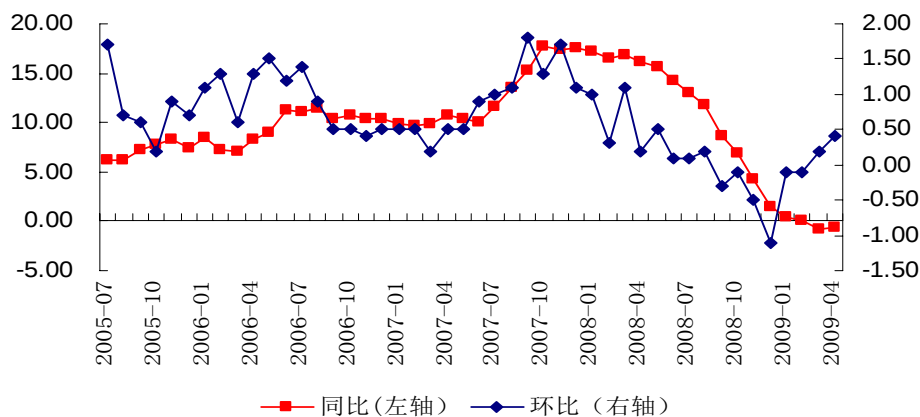
价格：根据统计局数据，4 月份青岛新建商品房价格同比下降 1.1%，环比下降止跌，受一前一后影响，价格暂时止跌，但根据青岛存量住宅分析，青岛住宅价格下降仍将继续。

图 8：北京网上期房签约套数



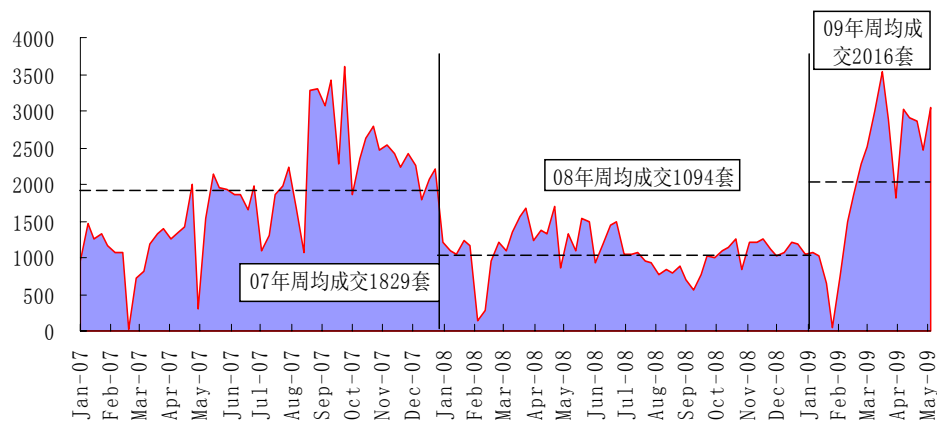
数据来源：北京市房地产交易管理网、山西证券研究所

图 9：北京新建商品房价格走势



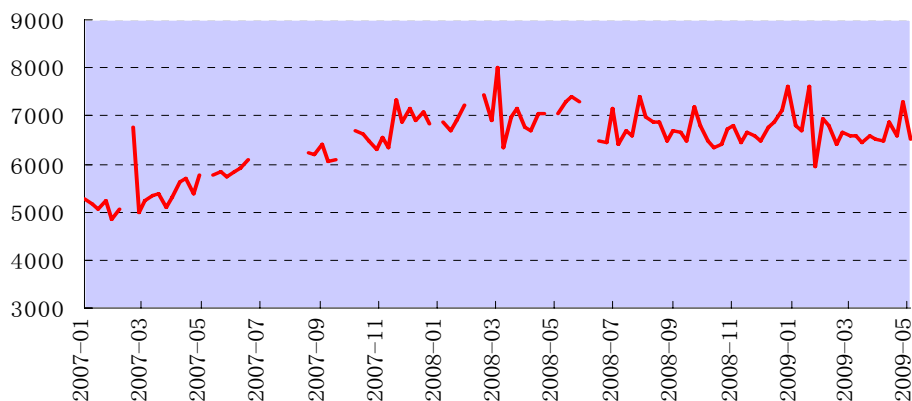
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 10：天津商品房成交套数



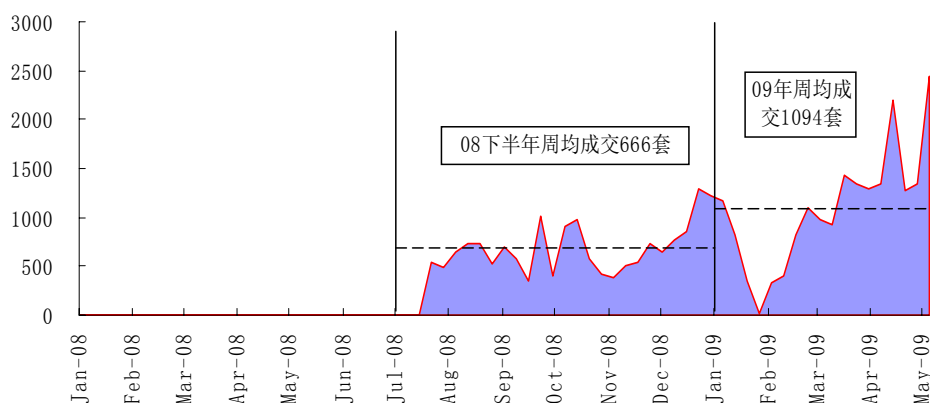
数据来源：天津市国土资源和房屋管理局、山西证券研究所

图 11: 天津商品房成交均价



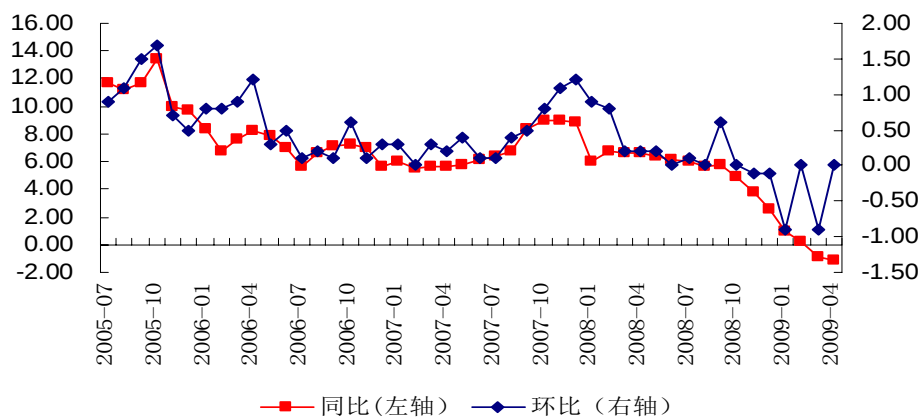
数据来源: 搜房网、山西证券研究所

图 12: 青岛住宅成交套数



数据来源: 青岛网上房地产、山西证券研究所

图 13: 青岛新建商品房价格走势



数据来源: 国家统计局、山西证券研究所

长三角地区

成交量：上海、南京成交回落，但仍维持高位，杭州有望高位维持

存量：上海存量住宅需要大约 19 周时间消化

价格：上海价格可能会小幅上升，南京、杭州价格上行仍面临去库存化压力

上海：

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	5530	615034
环比	16.79%	19.66%
04.27-05.03	4735	513973
环比	-32.95%	-29.59%
04.20-04.26	7062	729969
环比	34.87%	30.94%
04.13-04.19	5236	557498
环比	7.32%	5.64%

成交量：成交量稳定在 5000 套左右，09 年周均成交 3805 套，成交面积 40.05 万平方米。按 09 年每周 3649 套的销量，上海住宅消化时间约为 19 周。

价格：4 月份上海新建商品房价格同比下降 2.7%，环比上升 0.1%，继续维持上海住宅价格会有小幅上升的判断。

杭州：

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	1973	207607.6
环比	7.00%	4.55%
04.27-05.03	1844	198581.65
环比	-7.43%	-6.86%
04.20-04.26	1992	213200.15
环比	71.58%	50.85%
04.13-04.19	1161	141333.19
环比	-6.52%	0.46%

成交量：成交量继续维持在 1900 套左右，在房交会的持续影响下，预计近两周还会维持。09 年周均成交 893 套。

价格：本周杭州商品住宅平均成交价格 12485 元/平方米，较上周 11747 元/平方米略有上升。从商品住宅日变化图看，仍在 12000 元/平方米左右波动。根据统计，价格上行还面临去库存化压力。

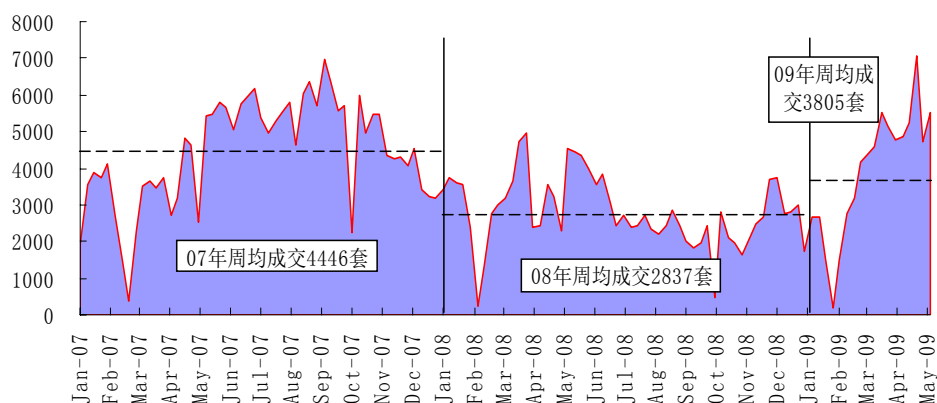
南京：

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	1620	165326
环比	-24.09%	-27.69%
04.27-05.03	2134	228622
环比	5.38%	6.07%
04.20-04.26	2025	215543
环比	1.40%	5.54%
04.13-04.19	1997	204220
环比	5.61%	2.30%

成交量：近两周成交波动较大，本周成交 1620 套，09 年周均成交 1403 套。

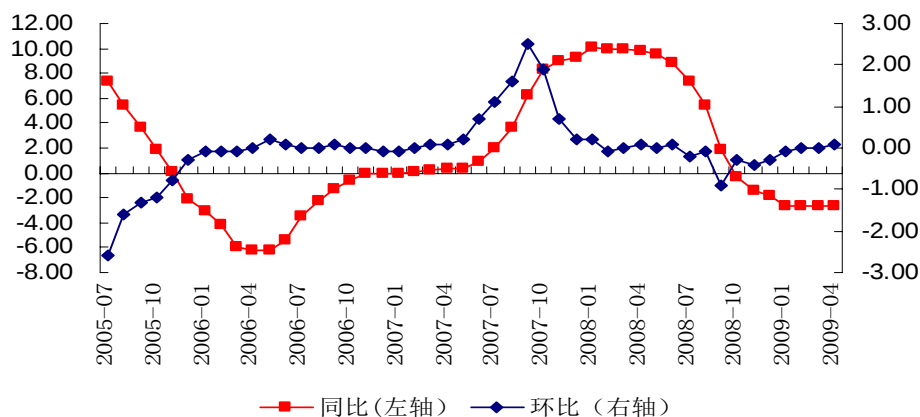
价格：4 月份南京新建商品房价格同比下降 5.4%，环比上涨 0.2%；价格上升趋势渐弱，继续维持“价格上行面临去库存化压力的判断”。

图 14: 上海一手住宅成交套数



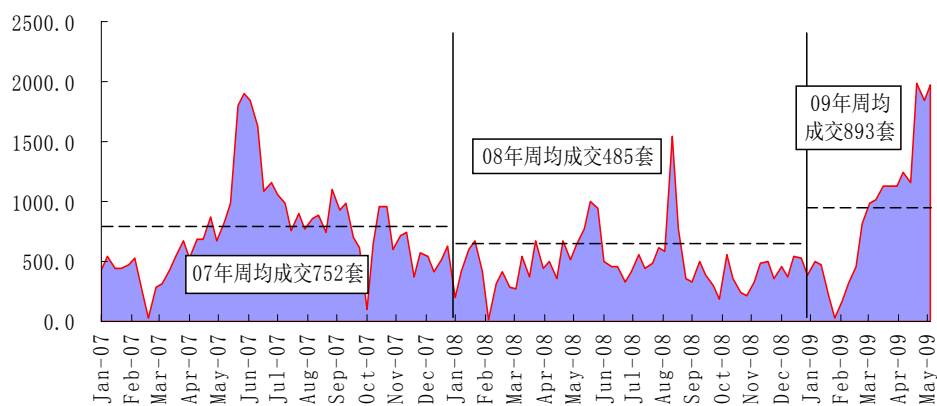
数据来源: 搜房网、山西证券研究所

图 15: 上海新建商品房价格走势



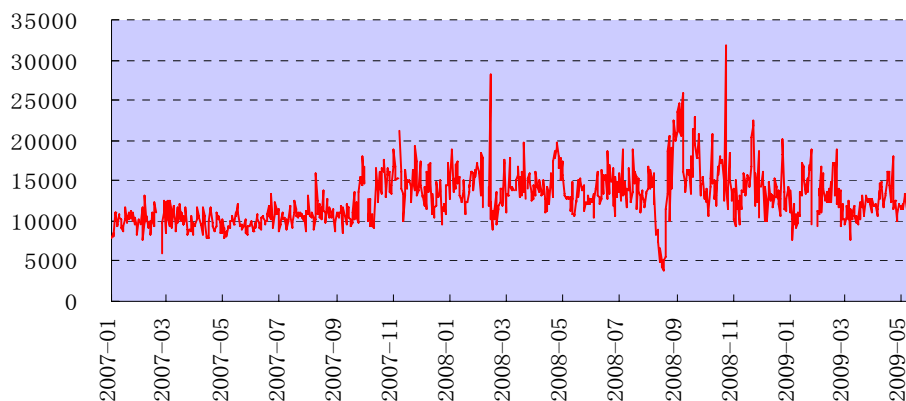
数据来源: 国家统计局、山西证券研究所

图 16: 杭州商品房成交套数



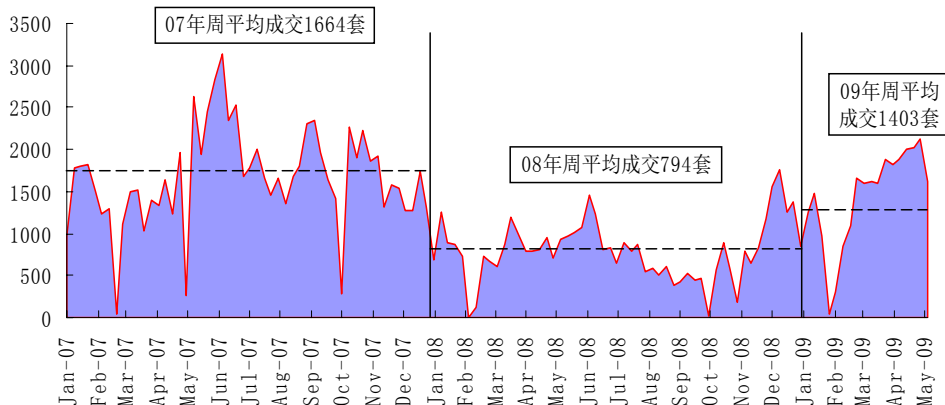
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 17: 杭州商品住宅成交均价



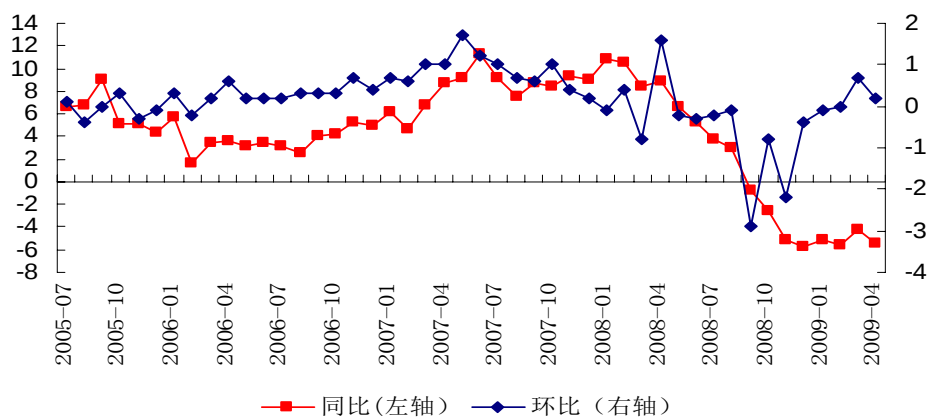
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 18: 南京住宅成交套数



数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 19: 南京新建商品房价格走势



数据来源: 国家统计局、山西证券研究所

珠三角地区：

成交量：深圳、广州成交量放大，预计广州高位成交能维持一段时间，福州保持稳定

存量：深圳存量一手房需要大约 37 周时间消化

价格：深圳、广州价格上行可能性增加，福州仍面临去库存化压力

深圳：

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	2481	222827
环比	24.24%	20.35%
04.27-05.03	1997	185150
环比	3.42%	4.35%
04.20-04.26	1931	177438
环比	22.37%	13.38%
04.13-04.19	1578	156502
环比	-2.71%	-1.05%

成交量：受房交会影响，本周成交 2481 套，预计会后可能会稍有回落，但应该能维持在 2000 套左右。09 年周均成交 1568 套和 14.71 万平方米；按 09 年每周平均 1568 套的成交量，消化时间约为 37 周。

价格：近期价格略有上升，但仍在 12500 元/平方米左右徘徊。4 月份深圳新建商品房价格同比下降 8.8%，环比上涨 2%，价格开始小幅回升。随着从去库存化时间变短，价格上行压力减弱；随着深港有望成为“五大中心”，我们认为短期内深圳房价可能会继续上升。

广州：

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	4065	424220
环比	48.30%	48.38%
04.27-05.03	2741	285906
环比	17.09%	16.17%
04.20-04.26	2341	246109
环比	19.38%	20.01%
04.13-04.19	1961	205073
环比	-0.46%	1.10%

成交量：受春交会开发商大力推盘刺激，本周成交 4065 套，预计近期将维持在 3000 套以少。09 年周均成交 2134 套。

价格：4 月份广州新建商品房价格同比下降 6.7%，环比上涨 2.1%。价格上升趋势明显。

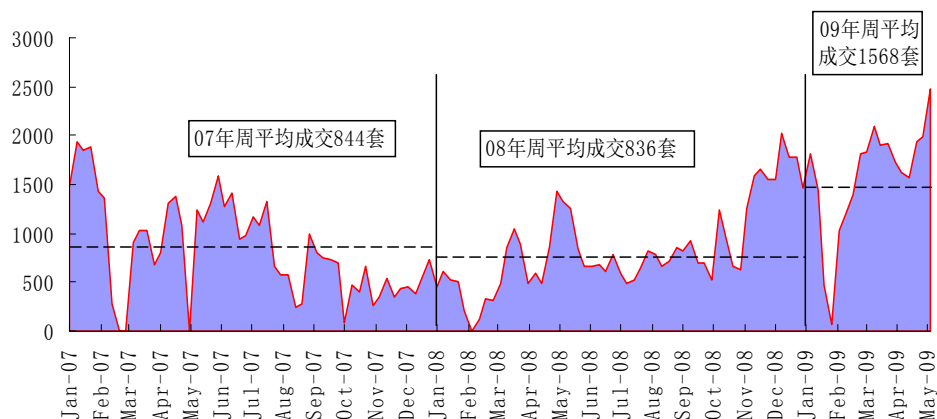
福州：

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	1197	121820
环比	6.31%	7.29%
04.27-05.03	1126	113548
环比	-4.01%	-4.41%
04.20-04.26	1173	118783
环比	-13.75%	-11.73%
04.13-04.19	1360	134574
环比	51.62%	43.25%

成交量：成交量较为稳定，本周成交 1197 套；09 年的周均成交量 908 套。

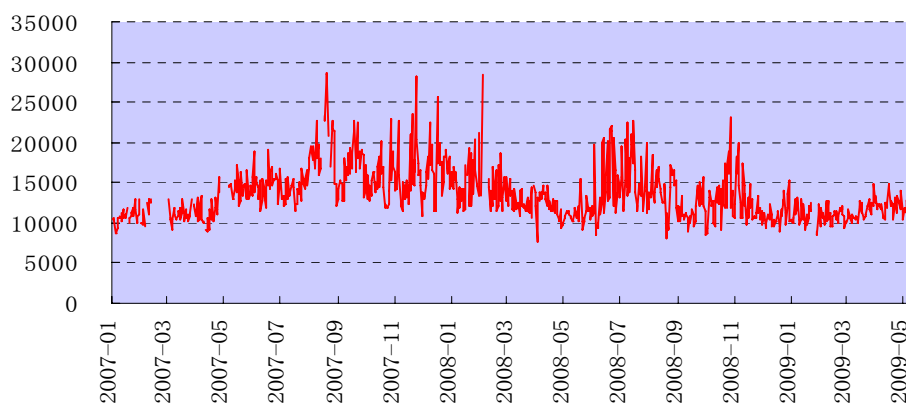
价格：本周福州住宅成交均价 7056 元/平方米，较上周的 6890 元/平方米上升 2.4%。从日成交均价走势看，有上升到 8000 元/平方米的趋势。但从存量住宅消化时间来看，福州住宅价格上涨还有一定压力。

图 20: 深圳一手房成交套数



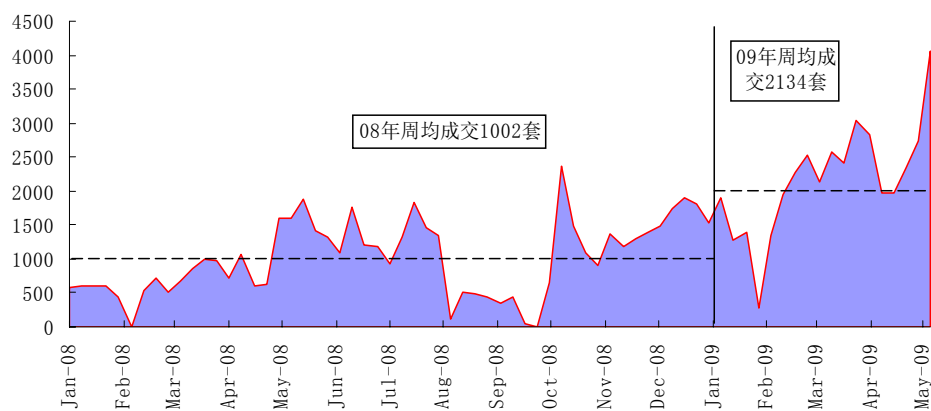
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 21: 深圳一手房成交均价



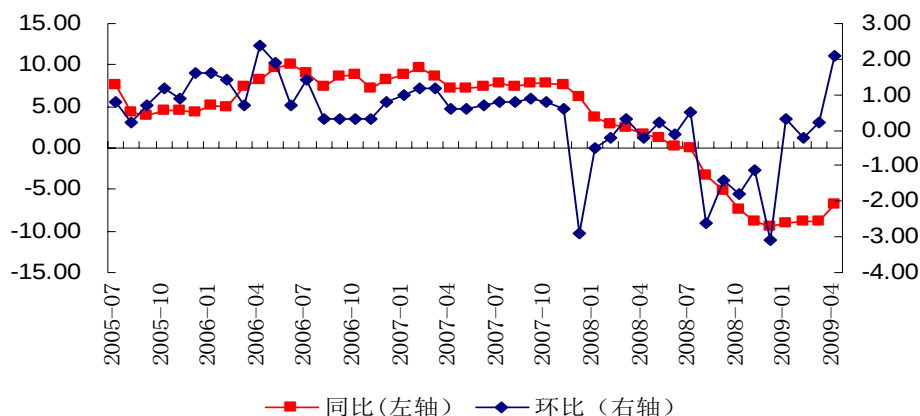
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 22: 广州商品房成交套数



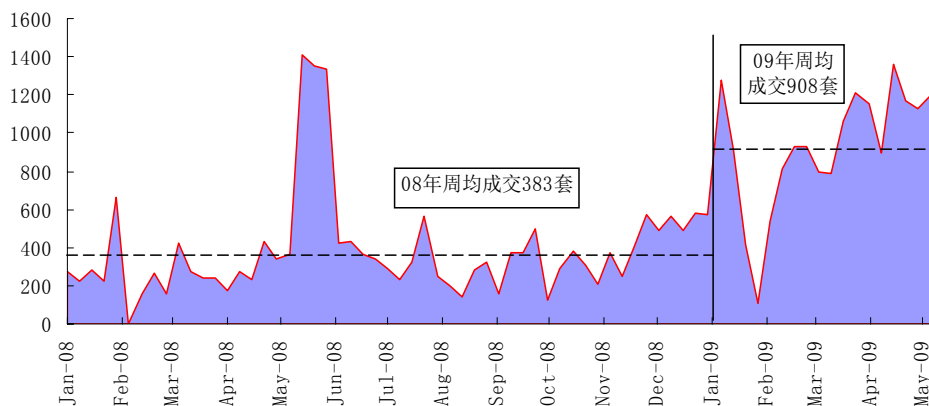
数据来源: 焦点房地产广州网、山西证券研究所

图 23：广州新建商品房价格走势



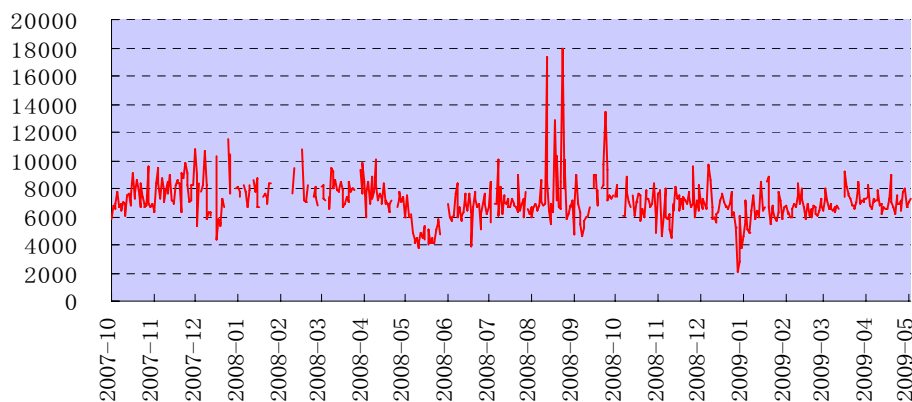
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 24：福州住宅成交套数



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 25：福州住宅成交均价



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

中部地区:

成交量: 成交量高位企稳

价格: 武汉略有下降, 长沙、西安基本稳定

武汉:

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	2934	302176
环比	50.54%	43.93%
04.27-05.03	1949	209952
环比	-23.15%	-22.17%
04.20-04.26	2536	269744
环比	-14.24%	-21.34%
04.13-04.19	2957	342918
环比	19.04%	21.64%

成交量: 成交量稍有回落, 但仍然稳定在 2500 套左右, 本周成交 2934 套, 成交面积 30.22 万平方米。09 年周均成交 2143 套, 22.47 万平方米。

价格: 4 月份武汉新建商品房价格同比下降 2.6%, 环比下降 0.1%, 受成交量回落影响, 价格上行遇到阻力。

长沙:

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	4720	475932
环比	31.48%	33.63%
04.27-05.03	3590	356152
环比	-1.67%	-2.38%
04.20-04.26	3651	364849
环比	6.66%	5.07%
04.13-04.19	3423	347248
环比	12.41%	10.18%

成交量: 最近四周维持在 3500 左右, 本周成交 4720 套, 成交面积 47.59 万平方米。09 年每周成交量 2895 套, 成交面积 30.43 万平方米。

价格: 本周长沙期房住宅平均成交价格 4015 元/平方米, 较上周的 3956 元/平方米略微上涨。从日成交均价走势图看, 受成交量回暖影响, 价格稳定在 4000 元/平方米左右。

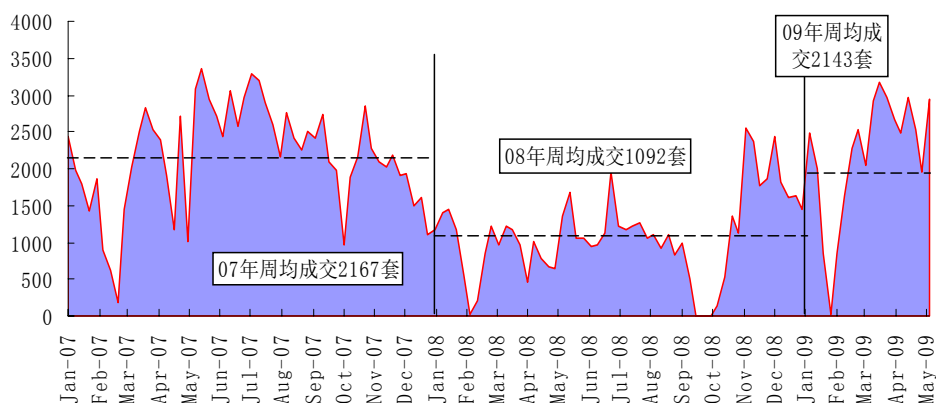
西安:

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	1590	156172
环比	-14.19%	-16.83%
04.27-05.03	1853	187769
环比	16.91%	19.19%
04.20-04.26	1585	157532
环比	-2.04%	0.00%
04.13-04.19	1618	157532
环比	3.25%	4.35%

成交量: 成交量较为稳定, 09 周均成交 1202 套, 成交面积 11.83 万平方米。

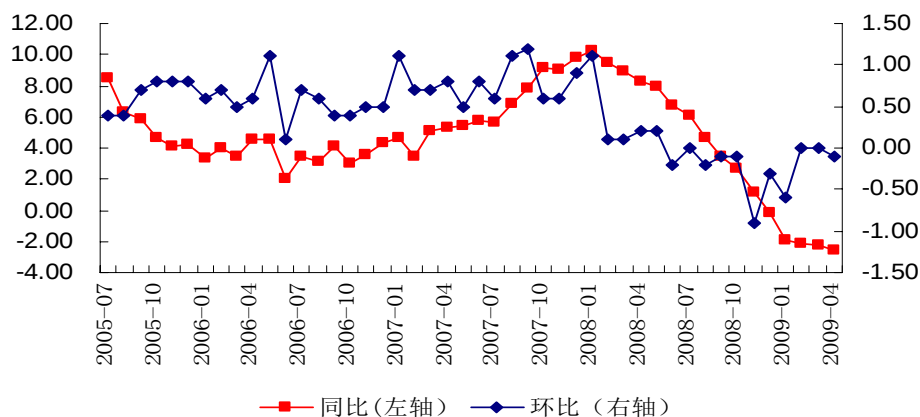
价格: 本周西安商品房销售均价为 4586 元/平方米, 较上周的 4929 元/平方米下降 7.5%。从日成交均价走势看, 价格在 4500 元上方徘徊。

图 26：武汉商品房成交套数



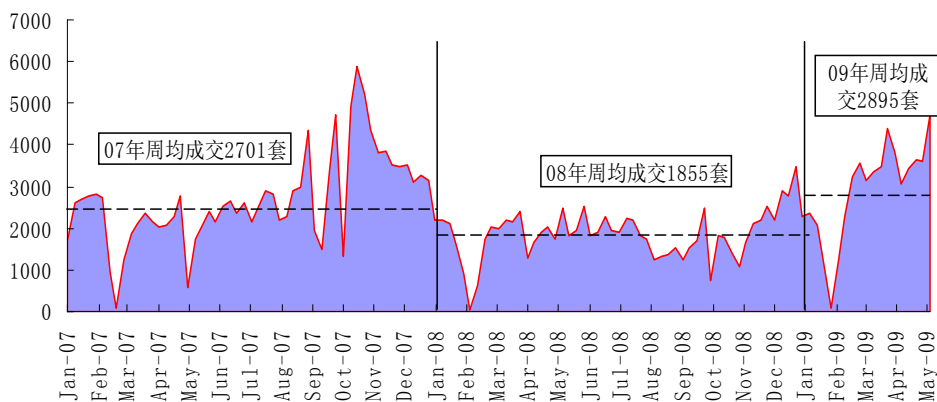
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 27：武汉新建商品房价格走势



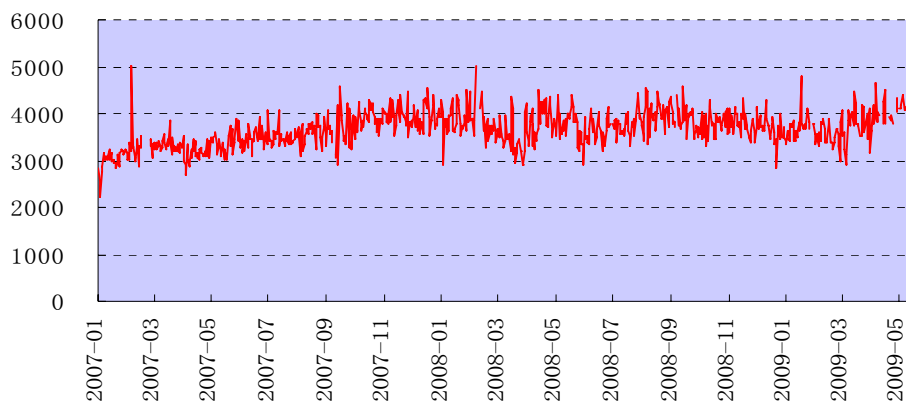
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 28：长沙期房成交套数



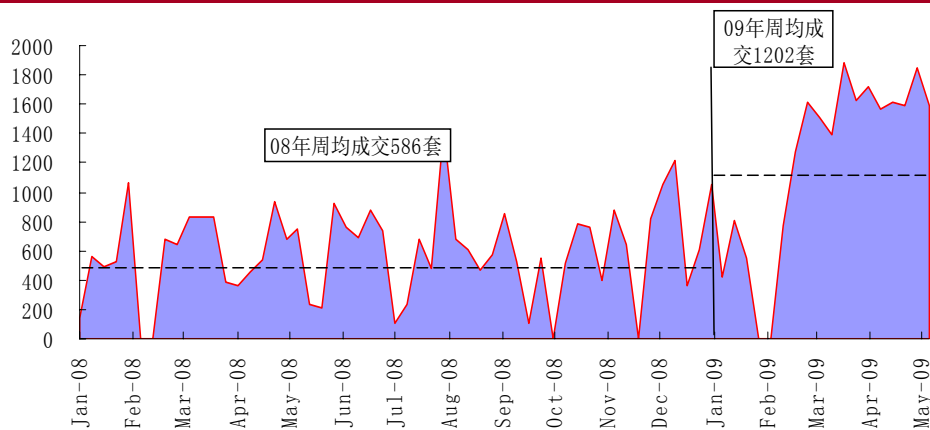
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 29：长沙期房住宅成交均价



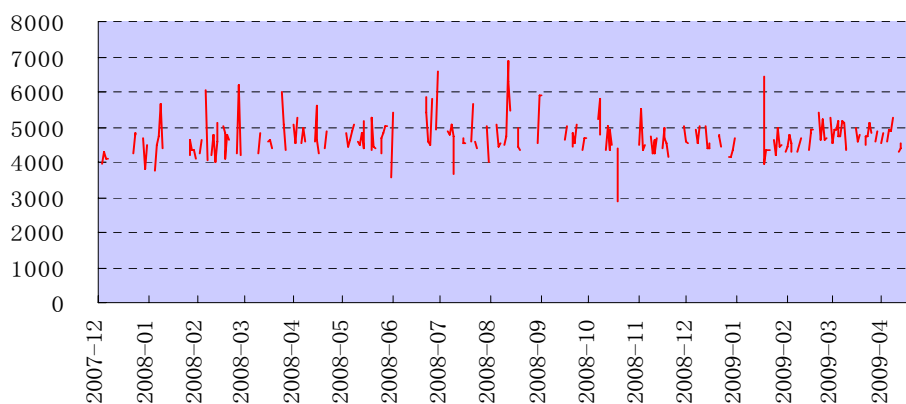
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 30：西安商品房销售套数



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 31：西安商品房成交均价



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

西南地区：

成交量：成都、重庆保持稳定，重庆有下降趋势，昆明成交上升

价格：成都价格上涨面临压力，重庆和昆明价格波动中上升

成都：

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	3605	320770
环比	32.68%	10.05%
04.27-05.03	2717	291481
环比	-27.97%	-2.48%
04.20-04.26	3772	298898
环比	3.29%	-2.23%
04.13-04.19	3652	305702
环比	31.37%	34.55%

成交量：成交处于波动中，本周又回升至 3605 套，09 年周均成交 2670 套，成交面积 23.02 万平方米。

价格：4 月份成都新建商品房价格同比下降 2.4%，环比上涨 0.1%，价格虽然环比上涨，但仍面临去库存化阻力。

重庆：

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	8076	775365
环比	-5.03%	-6.79%
04.27-05.03	8504	831860
环比	-29.94%	-26.56%
04.20-04.26	12139	1132656
环比	208.72%	214.36%
04.13-04.19	3932	360308
环比	-1.40%	4.74%

成交量：近两周都在 8000 套以上，但有下降趋势；09 年周均成交 4901 套，成交面积 44.98 万平方米。

价格：本周商品房成交均价 4448 元/平方米，较上周的 4510 元/平方米下降 1.4%。从周成交价格图看，价格已回到 4000 元以上。

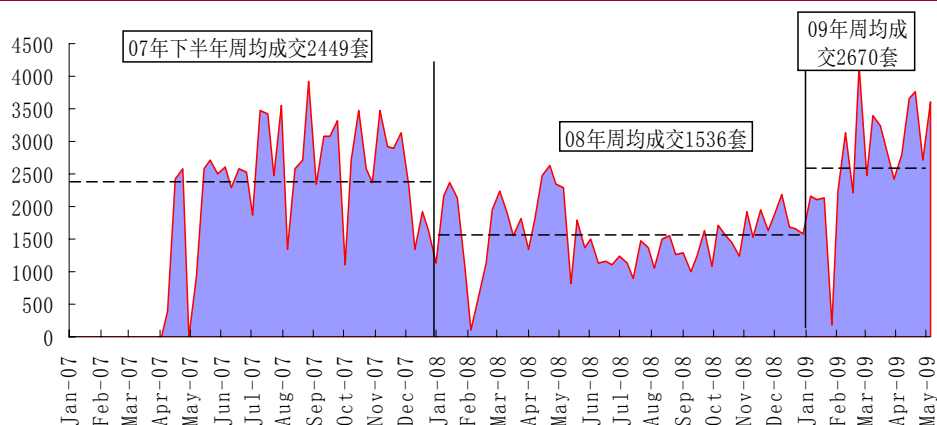
昆明：

	成交套数	成交面积
05.04-05.10	1607	179147
环比	57.24%	79.23%
04.27-05.03	1022	99951
环比	-12.35%	-7.56%
04.20-04.26	1166	108124
环比	-4.27%	-5.38%
04.13-04.19	1218	114266
环比	36.24%	49.40%

成交量：受房博会刺激，本周成交攀升至 1607 套，09 年周均成交 814 套，成交面积 7.91 万平方米。

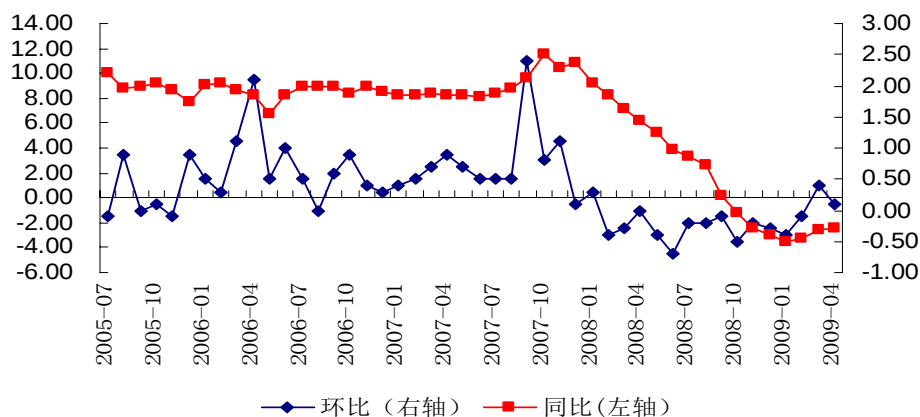
价格：本周昆明商品房成交均价 5205 元/平方米，较上周的 6052 元/平方米下降 16.3%；从日成交均价图看，价格有上升到 6000 元/平方米左右趋势。

图 32：成都商品房成交套数



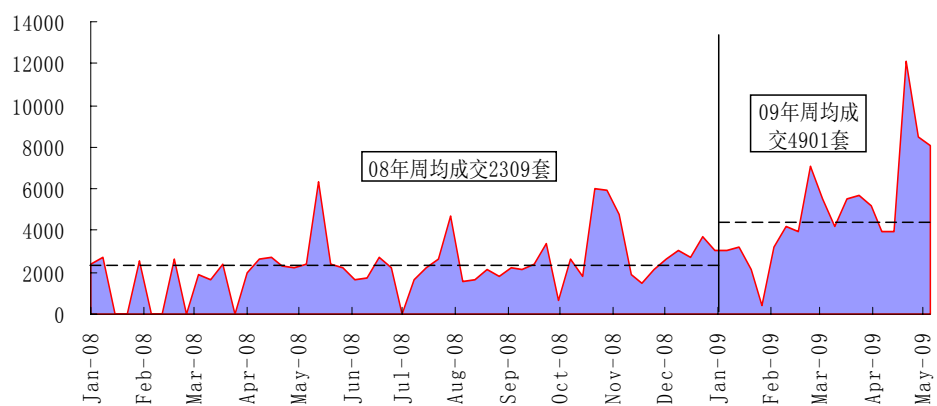
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 33：成都新建商品房价格走势



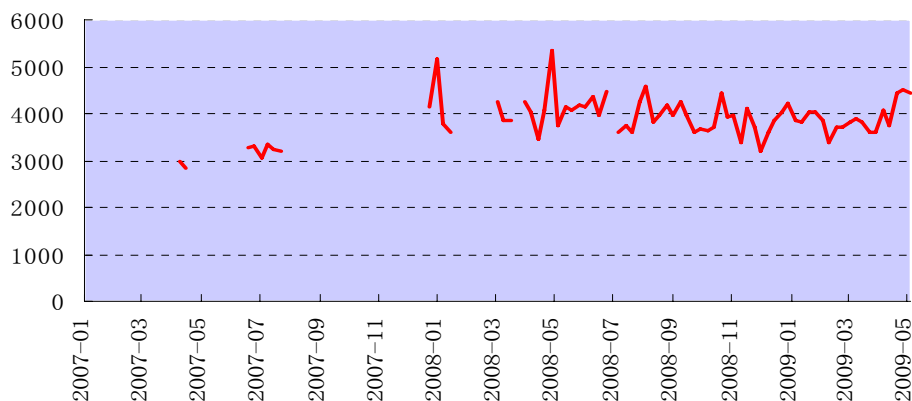
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 34：重庆商品房成交套数



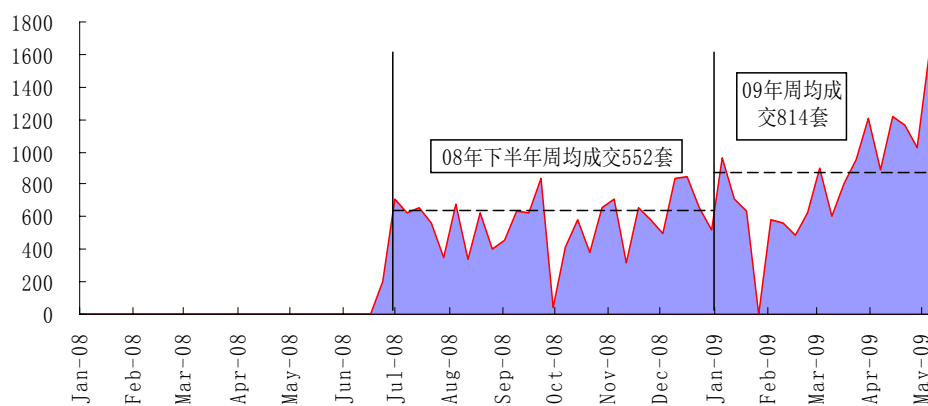
数据来源：搜房网、山西证券研究所

图 35：重庆商品房成交均价



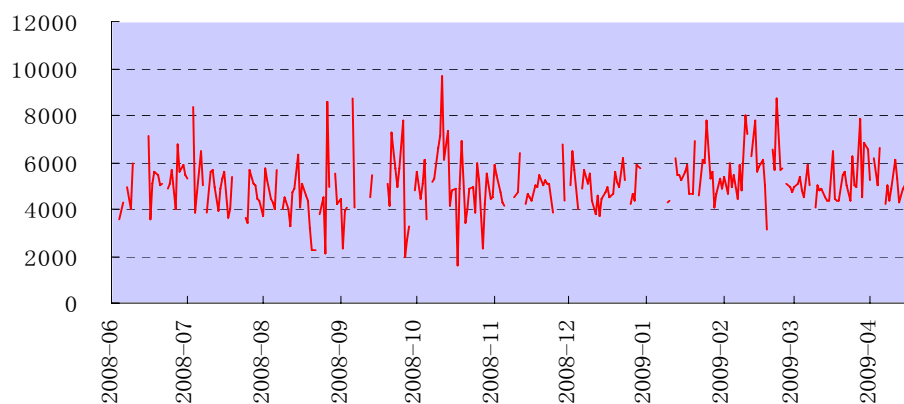
数据来源：搜房网、wind 资讯、山西证券研究所

图 36：昆明商品房成交套数



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 37：昆明商品房成交均价



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

五、山西证券股票池盈利预测

表 2：山西证券地产股票池盈利预测

名称	代码	当前评级	当前股价	市场表现			EPS				PE				PB	每股净资产
			2009-5-14	周	月	6个月	2007A	2008E	2009E	2010E	2007A	2008E	2009E	2010E		2009-3-31
开发类																
万科A	000002.SZ	增持	10.41	14%	19%	50%	0.70	0.37	0.49	0.57	15	28	21	18	3.51	2.97
保利地产	600048.SH	增持	22.72	10%	-3%	42%	1.30	0.91	1.10	1.57	17	25	21	14	3.96	5.74
金地集团	600383.SH	增持	16.62	19%	41%	161%	1.31	0.50	0.66	1.01	13	33	25	17	2.98	5.58
招商地产	000024.SZ	增持	29.60	2%	27%	104%	1.62	0.94	0.94	1.08	18	31	31	27	3.38	8.75
首开股份	600376.SH	增持	19.02	10%	29%	194%	0.39	0.70	0.78	0.79	49	27	24	24	4.06	4.69
中华企业	600675.SH	增持	15.02	4%	22%	157%	0.67	0.43	0.50	0.65	22	35	30	23	4.86	3.09
北京城建	600266.SH	增持	14.00	-2%	2%	93%	0.36	0.43	0.56	0.82	39	33	25	17	2.85	4.91
福星股份	000926.SZ	增持	8.08	-1%	3%	62%	0.60	0.47	0.61	0.65	13	17	13	12	1.56	5.19
新潮中宝	600208.SH	增持	9.11	-1%	6%	156%	0.24	0.30	0.39	0.51	39	31	24	18	5.59	1.63
栖霞建设	600533.SH	增持	6.63	13%	12%	95%	0.85	0.19	0.24	0.38	8	35	28	18	2.67	2.49
泛海建设	000046.SZ	中性	13.86	6%	23%	130%	0.29	0.09	0.18	0.29	48	149	76	47	3.83	3.62
云南城投	600239.SH	中性	23.99	-4%	-16%	92%	0.16	0.20	0.57	0.99	147	120	42	24	8.85	2.71
天房发展	600322.SH	中性	5.77	7%	11%	65%	0.05	0.10	0.09	0.13	114	57	68	44	1.73	3.33
上实发展	600748.SH	中性	15.40	-3%	21%	122%	0.25	0.34	0.39	0.40	61	46	40	39	6.34	2.43
深振业A	000006.SZ	中性	12.35	9%	24%	156%	0.50	0.30	0.43	0.47	25	42	29	26	3.55	3.48
苏宁环球	000718.SZ	中性	13.30	8%	22%	124%	0.44	0.40	0.49	0.65	30	33	27	20	9.17	1.45
平均值											41	46	33	24	4.30	
园区类																
金融街	000402.SZ	买入	10.89	0%	9%	31%	0.68	0.43	0.48	0.58	16	25	23	19	1.84	5.93
张江高科	600895.SH	增持	15.09	-4%	4%	65%	0.31	0.38	0.46	0.77	49	40	33	19	4.40	3.43
陆家嘴	600663.SH	中性	25.75	-1%	2%	86%	0.40	0.47	0.57	0.71	64	55	45	36	5.61	4.59
外高桥	600648.SH	中性	16.19	-1%	16%	121%	0.01	0.24	0.30	0.41	1619	67	55	39	4.38	3.70
浦东金桥	600639.SH	中性	15.52	-4%	5%	100%	0.24	0.33	0.37	0.53	63	47	42	29	4.06	3.82
中国国贸	600007.SH	中性	9.44	-1%	3%	31%	0.29	0.35	0.24	0.33	33	27	40	29	2.21	4.27
苏州高新	600736.SH	中性	5.68	2%	5%	93%	0.48	0.23	0.19	0.30	12	24	31	19	1.95	2.91
平均值											39	41	38	27	3.49	

数据来源：山西证券研究所

投资评级的说明：

——报告发布后的 6 个月内上市公司股票涨跌幅相对同期上证指数/深证成指的涨跌幅为基准

——股票投资评级标准：

买入： 相对强于市场表现 20%以上
增持： 相对强于市场表现 5~20%
中性： 相对市场表现在-5%~+5%之间波动
减持： 相对弱于市场表现 5%以下

——行业投资评级标准：

看好： 行业超越市场整体表现
中性： 行业与整体市场表现基本持平
看淡： 行业弱于整体市场表现

免责声明：

本报告是基于山西证券股份有限公司研究所认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本所于发布本报告当日的判断。在不同时期，本所可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司或其关联机构在法律许可的情况下可能持有或交易本报告中提到的上市公司所发行的证券或投资标的，还可能为或争取为这些公司提供投资银行或财务顾问服务。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突。本公司在知晓范围内履行披露义务。本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。