

房地产

评级： 增持

2009 年 06 月 26 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

《房地产行业双周报第六期》
090427-090510

《房地产行业双周报第七期》
090511-090524

《房地产行业双周报第八期》
090525-090607

部分地区成交小幅回落 房价上升之势趋弱

2009 第九期 总第九期 (090608-090621)

地产双周报

投资要点：

近两周地产股走势继续强于大盘。6 月 19 日地产指数收于 3578.13 点，相对 6 月 5 日的 3319.54 上涨 7.79%。

上周和本周地产股的成交量分别为 79.17 亿股和 79.26 亿股；成交金额分别为 812.2 亿元和 854.8 亿元，成交量和成交额保持稳定。

行业政策动态：温家宝：积极财政政策不会动摇；三部委落实土地违法行政问责制。

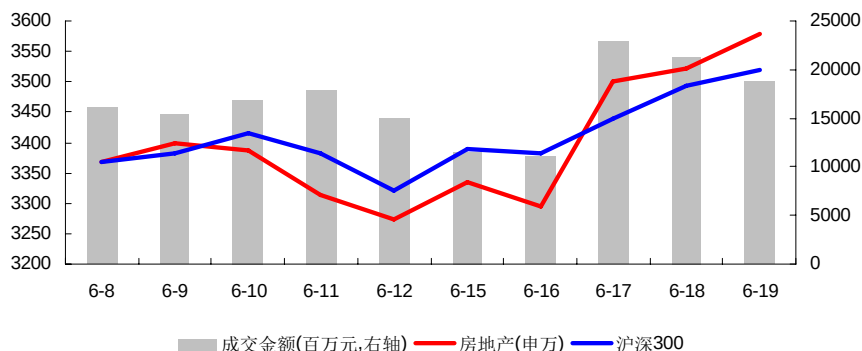
重点公司动态：万科 A、中国海外、保利地产、金地集团公布 5 月份销售简报；凯德置地获 250 亿银团授信。

部分城市成交量分析：5 地区总体保持稳定，环渤海地区北京、青岛上升较多，天津有所回落；长三角地区上海、南京高位波动，杭州小幅回落；珠三角地区广州、福州小幅波动、深圳回落较多；中部、西部地区高位稳定。

环渤海、长三角地区继续小幅上升，珠三角地区广州、深圳小幅回落、福州继续上升；中部地区武汉、长沙有所回落、西安小幅上升；西南地区三城市均有回落。

部分地区房屋成交量小幅回落，但由于投资需求不断上升，核心城市的成交量仍然保持稳定。总体而言，全国成交量仍会保持较高水平；房价走势可能会发生变化，核心城市的房价在投资需求的支撑下还会保持上升，并且不排除个别城市较快上涨的可能，非核心城市房价可能会保持平稳或小幅上升；维持房地产行业“看好”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: 涨跌幅排行	4
图 4: 换手率与振幅排行	4
图 5: 成交额与成交量排行	5
图 6: 北京网上期房签约套数	9
图 7: 北京新建商品房价格走势	9
图 8: 天津商品房成交套数	9
图 9: 天津商品房成交均价	10
图 10: 青岛住宅成交套数	10
图 11: 青岛新建商品房价格走势	10
图 12: 上海一手住宅成交套数	12
图 13: 上海新建商品房价格走势	12
图 14: 杭州商品房成交套数	12
图 15: 杭州商品住宅成交均价	13
图 16: 南京住宅成交套数	13
图 17: 南京新建商品房价格走势	13
图 18: 深圳一手房成交套数	15
图 19: 深圳一手房成交均价	15
图 20: 广州商品房成交套数	15
图 21: 广州新建商品房价格走势	16
图 22: 福州住宅成交套数	16
图 23: 福州住宅成交均价	16
图 24: 武汉商品房成交套数	18
图 25: 武汉新建商品房价格走势	18
图 26: 长沙期房成交套数	18

图 27：长沙期房住宅成交均价	19
图 28：西安商品房销售套数	19
图 29：西安商品房成交均价	19
图 30：成都商品房成交套数	21
图 31：成都新建商品房价格走势	21
图 32：重庆商品房成交套数	21
图 33：重庆商品房成交均价	22
图 34：昆明商品房成交套数	22
图 35：昆明商品房成交均价	22
表 1：山西证券地产股票池盈利预测	23
表 2：H股地产上市公司盈利预测	23

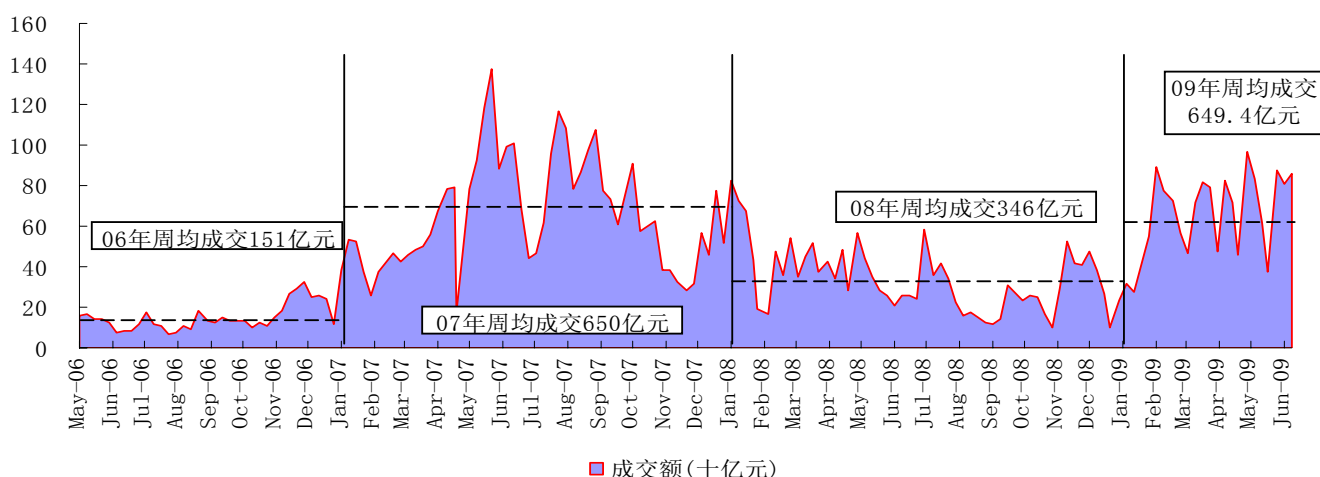
一、地产股近两周市场表现：

近两周地产股走势继续强于大盘。6月19日地产指数收于3578.13点，相对6月5日的3319.54上涨7.79%。

上周和本周地产股的成交量分别为79.17亿股和79.26亿股；成交金额分别为812.2亿元和854.8亿元，成交量和成交额保持稳定。

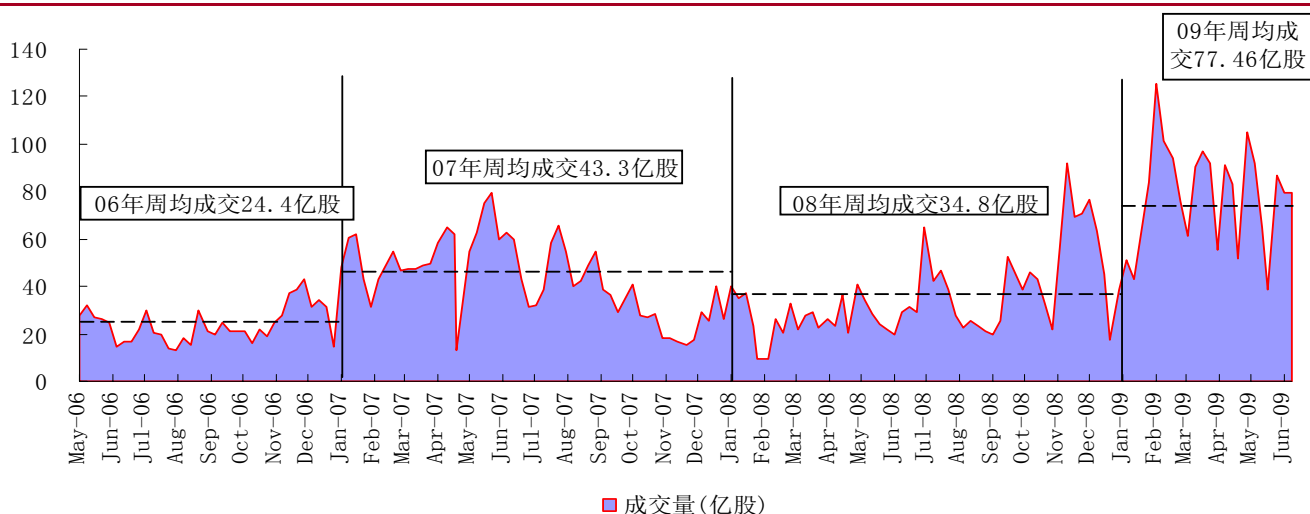
部分地区房屋成交量小幅回落，但由于投资需求不断上升，核心城市的成交量仍然保持稳定。总体而言，全国成交量仍会保持较高水平；房价走势可能会发生变化，核心城市的房价在投资需求的支撑下还会保持上升，并且不排除个别城市较快上涨的可能，非核心城市房价可能会保持平稳或小幅上升；维持房地产行业“看好”评级。

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：涨跌幅排行

近2周(0608-0621)涨幅前20名						近2周(0608-0621)跌幅前20名					
股票名称	收盘价 6月19日	近2周 %	近1月 %	近3月 %	近6月 %	股票名称	收盘价 6月19日	近2周 %	近1月 %	近3月 %	近6月 %
中国国贸	11.56	25.89	26.16	32.12	32.12	万业企业	9.49	-8.57	1.44	26.80	99.08
莱茵置业	7.25	23.09	26.31	41.05	45.29	广汇股份	15.23	-4.99	0.00	16.22	96.31
云南城投	21.89	21.73	35.55	47.68	72.33	旭飞投资	8.51	-4.60	19.02	44.48	92.97
中粮地产	11.10	21.31	44.16	60.40	76.47	合肥城建	13.05	-4.24	14.46	32.03	78.48
爱建股份	12.32	21.14	21.26	57.95	77.52	深长城	17.05	-4.10	-2.85	32.53	149.92
浙江广厦	10.51	20.94	24.82	76.05	160.15	广宇发展	8.68	-3.45	36.26	64.39	147.29
金融街	13.00	20.15	23.57	49.43	48.42	信达地产	10.43	-3.43	4.20	80.45	150.72
渝开发	13.73	19.08	26.43	26.19	126.94	广宇集团	7.95	-3.05	2.98	48.98	95.38
中天城投	13.19	18.19	31.77	76.82	243.64	上海新梅	8.91	-2.94	3.48	11.65	55.50
中航地产	14.64	16.93	28.65	68.86	141.98	天伦置业	7.88	-2.72	16.40	40.71	83.26
万科A	12.39	16.45	29.00	53.11	61.25	华发股份	20.06	-2.53	4.26	30.28	82.74
园城股份	6.21	14.15	13.53	29.92	77.94	苏宁环球	13.32	-1.91	19.34	91.89	147.73
东华实业	7.84	14.12	14.45	34.71	79.00	万通地产	9.48	-1.86	1.28	5.48	92.01
鼎立股份	8.77	13.75	14.19	60.79	136.97	香江控股	8.00	-1.72	1.01	33.11	85.61
泛海建设	19.95	13.47	34.35	115.10	163.91	海泰发展	6.71	-1.61	-1.03	10.66	124.83
鑫茂科技	12.00	12.68	13.32	40.62	98.40	津滨发展	5.59	-1.58	-0.89	18.89	54.27
粤宏远A	4.46	12.34	15.25	49.66	81.30	美都控股	7.97	-1.36	-1.36	55.06	108.64
光华控股	8.22	11.53	7.87	26.85	44.46	多伦股份	5.86	-1.35	14.68	36.28	87.22
宜华地产	6.33	11.25	9.90	43.54	72.95	新疆城建	5.50	-1.03	1.14	40.27	87.02
荣盛发展	15.01	10.91	28.66	67.05	141.11	天宸股份	7.93	-0.88	-0.88	23.38	33.79

数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 4：换手率与振幅排行

近2周(0608-0621)换手率前20名						近2周(0608-0621)振幅前20名					
股票名称	收盘价 6月19日	近2周 %	近1月 %	近3月 %	近6月 %	股票名称	收盘价 6月19日	近2周 %	近1月 %	近3月 %	近6月 %
宜华地产	6.33	135.31	186.34	583.85	906.15	莱茵置业	7.25	31.92	38.49	50.19	75.95
莱茵置业	7.25	109.03	146.04	303.73	591.97	爱建股份	12.32	30.29	33.37	72.95	107.78
海德股份	7.52	103.07	144.31	385.64	662.92	中国国贸	11.56	28.82	33.04	40.59	54.65
鼎立股份	8.77	94.41	143.63	484.27	884.03	金融街	13.00	26.89	33.08	55.29	73.72
鑫茂科技	12.00	93.67	141.77	521.65	859.00	中粮地产	11.10	25.90	49.35	75.29	104.61
园城股份	6.21	89.68	124.46	426.99	847.90	渝开发	13.73	25.85	36.77	48.07	151.90
运盛实业	6.18	82.66	128.56	430.00	624.56	浙江广厦	10.51	25.78	33.29	86.43	188.37
东方银星	7.71	79.05	130.81	472.74	824.85	鼎立股份	8.77	25.42	28.42	74.24	172.53
渝开发	13.73	73.57	93.28	299.35	644.68	粤宏远A	4.46	24.43	31.52	67.79	116.26
陕国投A	11.95	71.58	112.36	339.24	545.18	宜华地产	6.33	24.25	26.98	61.68	112.30
东华实业	7.84	70.66	104.55	319.57	549.54	云南城投	21.89	22.88	36.87	48.27	82.52
卧龙地产	7.76	70.18	114.14	420.77	653.18	园城股份	6.21	22.79	26.69	43.10	97.42
绿景地产	10.83	68.13	101.40	330.55	696.83	中航地产	14.64	22.04	28.65	70.59	162.64
京能置业	6.94	66.88	117.52	454.71	783.07	中天城投	13.19	21.24	37.71	80.97	269.33
天业股份	7.25	64.88	101.46	356.38	698.57	泛海建设	19.95	20.87	42.22	120.71	194.01
中茵股份	8.83	62.51	116.30	533.39	846.12	海德股份	7.52	20.03	39.04	65.57	116.82
合肥城建	13.05	62.10	131.92	422.89	756.75	深鸿基	7.04	19.46	28.25	32.24	115.18
国兴地产	8.77	61.50	144.34	535.04	885.40	荣盛发展	15.01	18.84	36.13	78.80	164.77
中航地产	14.64	61.26	61.39	159.71	342.43	广宇发展	8.68	18.24	60.06	96.21	201.14
锦世股份	12.25	58.61	96.99	314.77	607.35	万科A	12.39	18.05	33.01	57.18	81.72

数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 5：成交额与成交量排行

近2周 (0608-0621) 成交额前20名						近2周 (0608-0621) 成交量前20名					
股票名称	收盘价 6月19日	近2周 亿元	近1月 亿元	近3月 亿元	近6月 亿元	股票名称	收盘价 6月19日	近2周 百万股	近1月 百万股	近3月 百万股	近6月 百万股
万科A	12.39	198.22	335.77	1099.16	1864.95	万科A	12.39	1739.06	3079.27	11634.57	21685.10
金地集团	15.26	99.36	155.48	389.56	623.35	金地集团	15.26	702.35	1076.84	2982.50	5768.90
保利地产	26.22	89.29	150.87	383.75	654.63	金融街	13.00	677.02	1105.84	3106.57	5183.08
金融街	13.00	79.10	124.79	324.96	505.94	中粮地产	11.10	560.73	1029.49	2714.80	4679.74
中粮地产	11.10	56.69	97.32	222.34	345.27	北辰实业	5.86	483.64	1033.74	3673.66	5685.74
爱建股份	12.32	48.89	67.22	261.14	366.29	爱建股份	12.32	418.64	596.05	2578.99	3890.25
招商地产	30.19	38.24	66.17	173.00	286.92	保利地产	26.22	363.69	629.75	1681.61	3155.08
中华企业	14.17	32.32	61.28	212.66	324.76	世纪星源	4.16	297.65	520.51	1937.46	3248.67
中国宝安	11.78	32.03	75.61	202.90	367.59	中国宝安	11.78	280.80	691.23	1980.74	4342.83
北辰实业	5.86	27.19	57.73	187.24	266.93	银基发展	4.30	277.85	580.83	2324.22	3844.60
苏宁环球	13.32	24.43	38.41	98.20	160.09	津滨发展	5.59	277.32	553.03	2500.63	4620.20
陆家嘴	25.83	24.25	38.77	145.45	244.04	粤宏远A	4.46	267.28	385.43	1214.01	1931.73
上实发展	16.09	23.62	39.47	139.43	236.75	天房发展	5.97	263.08	426.15	1691.57	2801.89
渝开发	13.73	21.50	26.51	77.55	135.78	中华企业	14.17	236.15	437.12	1647.63	3022.55
华发股份	20.06	21.36	31.87	105.08	208.15	福星股份	9.55	221.05	434.90	1520.41	2866.29
张江高科	14.91	20.44	37.11	140.41	238.45	宜华地产	6.33	215.78	297.16	931.05	1445.02
福星股份	9.55	20.35	38.45	121.75	210.70	亿城股份	6.98	209.76	445.64	1208.42	2008.95
云南城投	21.89	19.87	30.94	98.08	133.23	华业地产	6.84	203.97	365.38	1113.44	2154.16
陕国投A	11.95	19.33	29.96	88.20	133.18	广宇发展	8.68	193.19	416.88	884.95	1606.96
广宇发展	8.68	17.55	35.64	62.11	91.76	苏宁环球	13.32	181.26	273.00	830.69	1702.01

数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

二、行业政策动态

⑤ **温家宝：积极财政政策不会动摇。**近日，中共中央政治局常委、国务院总理温家宝在湖南考察时强调，要坚定不移地实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，全面贯彻落实应对国际金融危机的一揽子计划，并根据形势变化不断丰富和完善。

⑤ **三部委落实土地违法行政问责制。**6月18日，监察部、人力资源和社会保障部、国土资源部《关于适用〈违反土地管理规定行为处分办法〉第三条有关问题的通知》全文公布。《通知》明确了“问责”的土地违法认定标准。在一个自然年度内，如果某一地方违法占用耕地超过实际占用耕地总面积的15%以上，就要对地方行政首长问责。

三、重点公司动态

⑤ **万科公布5月销售简报。**2009年5月份万科实现销售面积69.7万平方米，销售金额64.1亿元，分别比2008年同期增长19.3%和19.7%。2009年1月至5月份，公司累计销售面积281.7万平方米，销售金额238.9亿元，分别比2008年同期增长27.4%和20.9%。5月份，万科新增加土地储备6处：无锡金色家园南地块、佛山桂城半岛路项目、沈阳铁西胶管厂地块、沈阳五里河地块、青岛双山南山地块及青岛308国道以北地块等6处，6项目净占地面积共计65.58万平方米，共需支付地价款共计23.14亿元。

⑤ **中国海外公布5月销售公告。**5月份房地产销售额较上年同期增长了113.9%，达到56.5亿港元。5月份销售面积为583,400平方米，较上年同期增长逾一倍。1-5月份销售总额为203亿港元，较上年同期增长了80.1%；销售总面积为216万平方米，较上年同期增长一倍。

⑤ **保利地产公布5月销售简报。**5月份公司实现签约面积57.39万平方米，实现签约金额41.96亿元。2009年1-5月，公司实现签约面积182.12万平方米，同比增长150.26%；实现签约金额147.12亿元，同比增长157.54%。

⑤ **金地集团公布5月销售简报。**5月份实现销售面积16.88万平方米，同比增长118.09%；销售金额18亿元，同比增长171.08%；1-5月，累计实现销售面积67.75万平方米，同比增长85.31%；累计销售金额66.59亿元，同比增长81.15%。同时，公司宣布以3.07亿元的价格在武汉获得了一块面积4.96万平方米的土地，该地块规划总占地面积为54735平方米，其中净用地面积49637平方米，容积率控制在3.0以内，规划计容积率建筑面积为148911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。

⑤ **凯德置地获 250 亿银团授信。**6 月 5 日，凯德置地分别与与中国银行和中国工商银行签署了战略合作协议，获得两大国有银行总计 250 亿元的授信。成为继 SOHO 中国、绿城等房企之后的又一家获得巨额银团授信的房地产企业。

四、部分城市成交量与价格

本周综述：

成交量：5 地区总体保持稳定，环渤海地区北京、青岛上升较多，天津有所回落；长三角地区上海、南京高位波动，杭州小幅回落；珠三角地区广州、福州小幅波动、深圳回落较多；中部、西部地区高位稳定。

价格：环渤海、长三角地区继续小幅上升，珠三角地区广州、深圳小幅回落、福州继续上升；中部地区武汉、长沙有所回落、西安小幅上升；西南地区三城市均有回落。

环渤海地区：

成交量：北京、青岛上升，天津回落

存量：北京期房需要大约 59 周时间消化

价格：房价继续上升，青岛仍面临去库存化压力。

北京：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	4334	454799
环比	0.98%	5.93%
06.08-06.14	4292	429322
环比	23.23%	16.34%
06.01-06.07	3483	369032
环比	-6.75%	-2.46%
05.25-05.31	3735	378354
环比	-25.73%	-26.33%

成交量：近两周回升至 4000 套以上。09 年周均成交为 3206 套，成交面积 34.15 万平方米，套均成交面积逐步放大。就 09 年周均套数的销售速度，北京库存期房需要大约 59 周时间消化。

价格：根据统计局公布数据，5 月份北京新建商品房价格同比下降 0.6%，环比上涨 0.5%，受成交量上升影响，房价继续回升。

天津：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	2655	284457
环比	-3.52%	-2.12%
06.08-06.14	2752	290622.4
环比	-10.36%	-7.71%
06.01-06.07	3070	314885.2
环比	-6.89%	-2.73%
05.25-05.31	3297	323734.4
环比	-4.90%	-11.58%

成交量：成交量回落至 3000 套以下。09 年周均成交 2253 套，成交面积 23.64 万平方米。

价格：本周天津商品住宅平均成交价格 7149 元/平方米，较上周的 7113 元/平方米略有上升。从价格周变化图来看，天津商品房成交均价稳定在 7000 元以上。

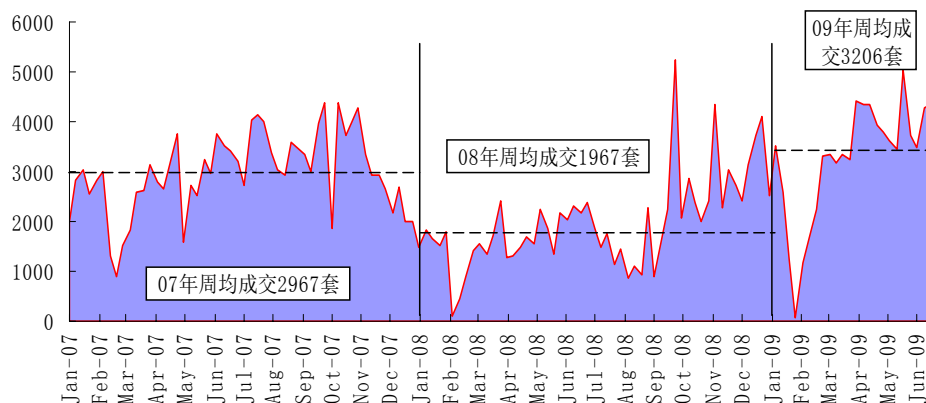
青岛：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	2430	233091
环比	-2.13%	-5.97%
06.08-06.14	2483	247901
环比	67.21%	60.58%
06.01-06.07	1485	154382
环比	-3.00%	-1.72%
05.25-05.31	1531	157088
环比	-8.43%	-7.08%

成交量：成交套数升至 2000 套以上。09 年周均成交 1278 套，成交面积 12.71 万平方米。

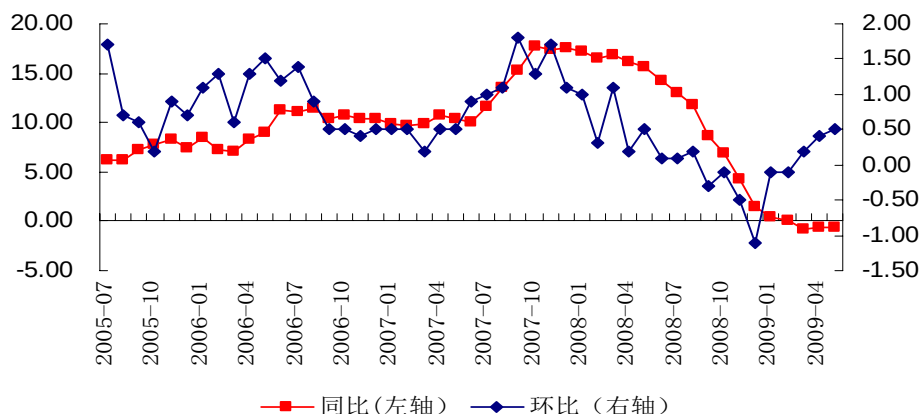
价格：5 月份青岛新建商品住房价格同比下降 0.1%，环比上升 1.2%，住宅价格仍面临去库存化的压力。

图 6：北京网上期房签约套数



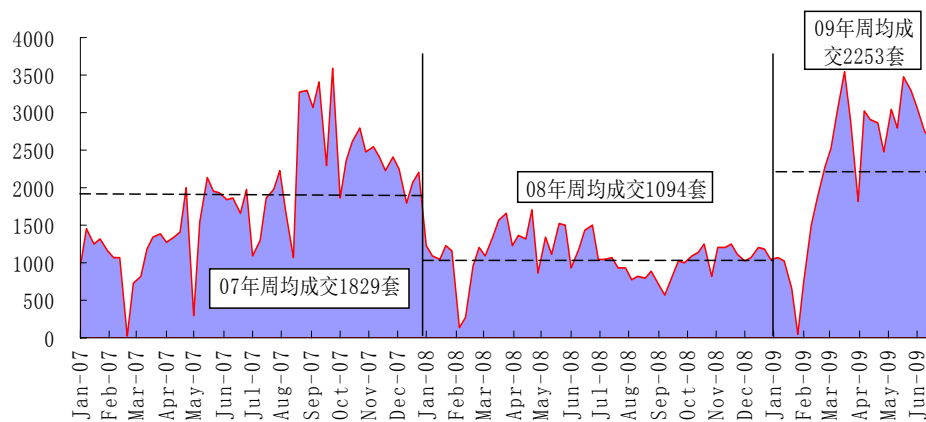
数据来源：北京市房地产交易管理网、山西证券研究所

图 7：北京新建商品房价格走势



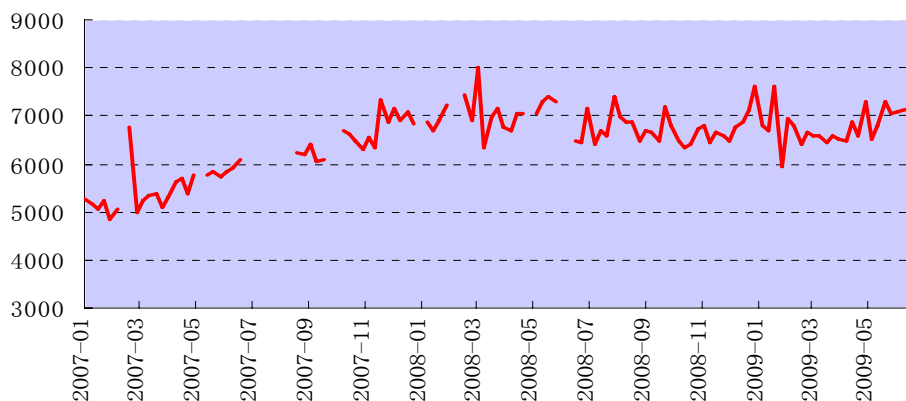
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 8：天津商品房成交套数



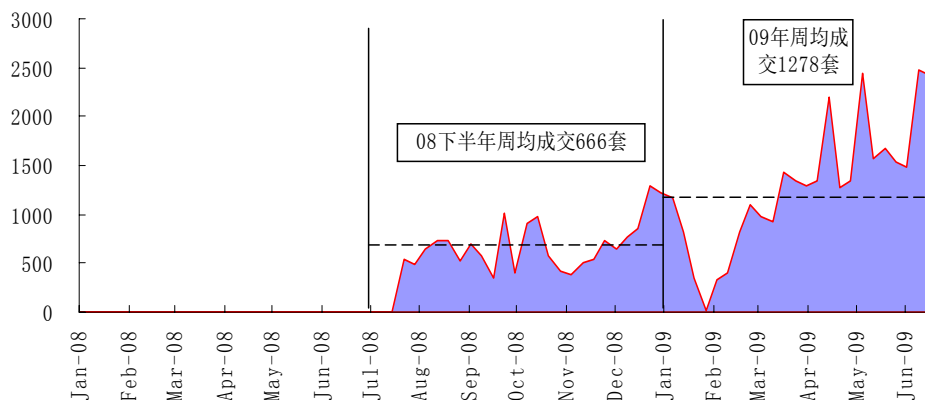
数据来源：天津市国土资源和房屋管理局、山西证券研究所

图 9：天津商品房成交均价



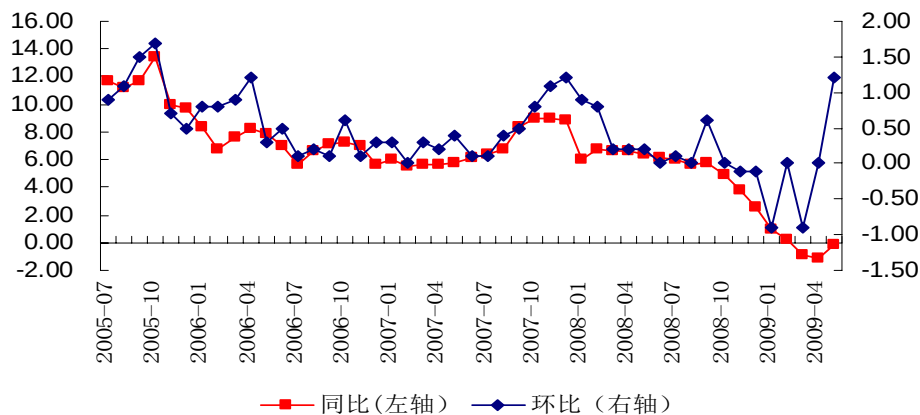
数据来源：搜房网、山西证券研究所

图 10：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 11：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、南京高位波动、杭州小幅回落

存量：上海存量住宅需要大约 16 周时间消化

价格：价格继续小幅上升

上海：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	5298	603280
环比	-3.39%	-0.75%
06.08-06.14	5484	607852
环比	-9.40%	-8.43%
06.01-06.07	6053	663827
环比	13.06%	13.26%
05.25-05.31	5354	586125
环比	-9.36%	-8.06%

成交量：成交量稳定在 5000 套以上，09 年周均成交 4337 套，成交面积 45.30 万平方米。按 09 年每周 4237 套的销量，上海住宅消化时间约为 16 周。

价格：5 月份上海新建商品住房价格同比下降 2.3%，环比上升 0.5%，上海住宅价格继续上升。

杭州：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	1813	197997
环比	-18.52%	-18.50%
06.08-06.14	2225	242933
环比	-4.63%	-4.85%
06.01-06.07	2333	255318
环比	-18.11%	-14.32%
05.25-05.31	2849	297982
环比	9.66%	132.97%

成交量：成交量回落至 2000 套左右。09 年周均成交 1235 套。

价格：本周杭州商品住宅平均成交价格 13045 元/平方米，较上周 14197 元/平方米下降 8.11%。价格虽有所回落，但仍在 13000 元/平方米以上。

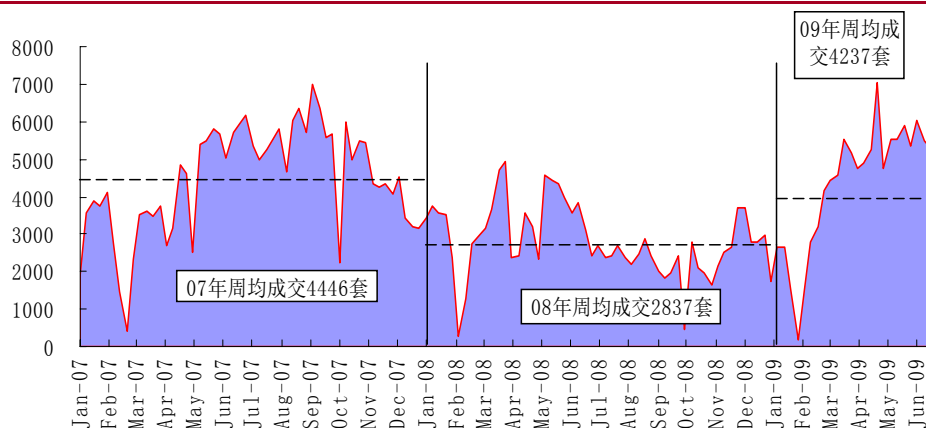
南京：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	2019	226222
环比	15.70%	11.29%
06.08-06.14	1745	203271
环比	-9.68%	-6.77%
06.01-06.07	1932	218026
环比	3.54%	6.38%
05.25-05.31	1866	204943
环比	-3.52%	-10.84%

成交量：近两周成交量在 1900 套左右波动，09 年周均成交 1529 套。

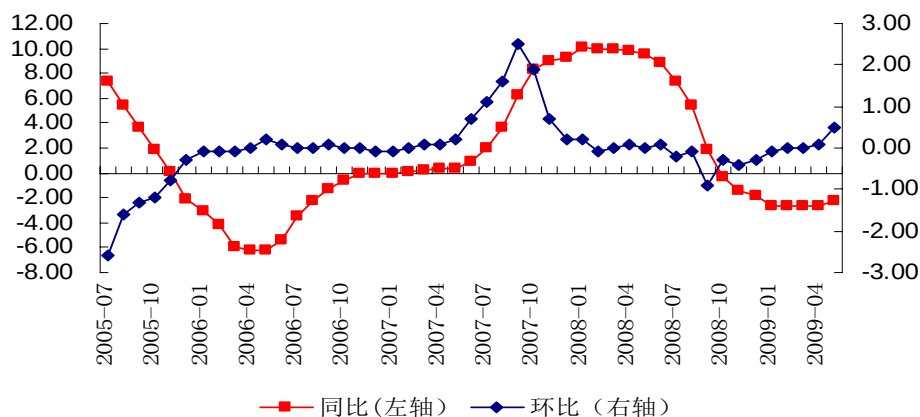
价格：5 月份南京新建商品房价格同比下降 4.9%，环比上涨 0.3%；价格小幅上升。

图 12: 上海一手住宅成交套数



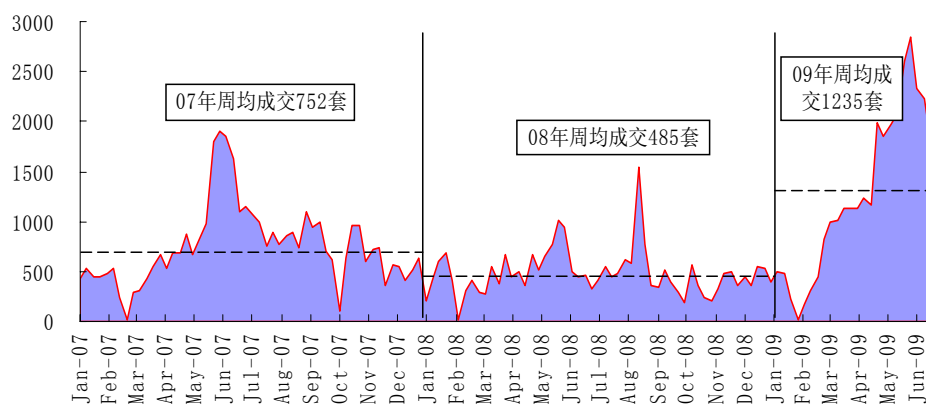
数据来源: 搜房网、山西证券研究所

图 13: 上海新建商品房价格走势



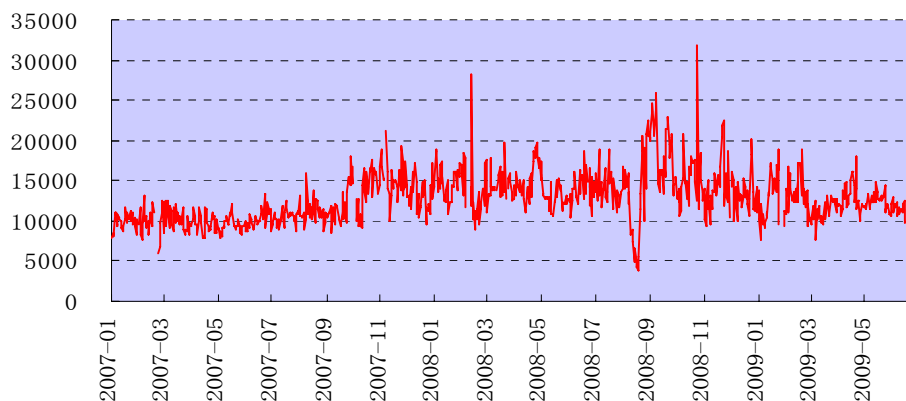
数据来源: 国家统计局、山西证券研究所

图 14: 杭州商品房成交套数



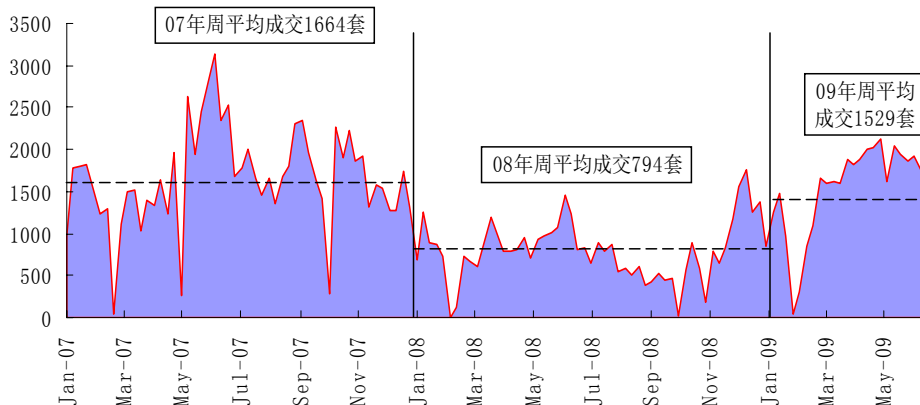
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 15: 杭州商品住宅成交均价



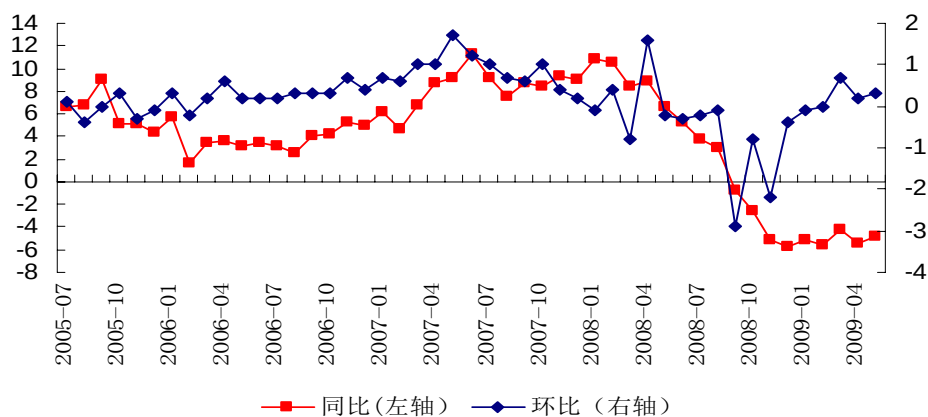
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 16: 南京住宅成交套数



数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 17: 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：深圳回落较多，广州、福州高位稳定

存量：深圳存量一手房需要大约 34 周时间消化

价格：深圳、广州价格稍有回落，福州上升较快

深圳：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	1393	130757
环比	-15.32%	-15.18%
06.08-06.14	1645	154159
环比	-10.06%	-13.67%
06.01-06.07	1829	178568
环比	-4.39%	8.88%
05.25-05.31	1913	164010
环比	21.69%	7.32%

成交量：成交量连续三周回落。09 年周均成交 1602 套和 15.01 万平方米；按 09 年每周平均 1602 套的成交量，消化时间约为 34 周。

价格：近两周价格稍有回落，但仍在 15000 元附近。5 月份深圳新建商品房价格同比下降 6.9%，环比上涨 1.7%，涨幅稍有回落。

广州：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	2511	271547
环比	0.60%	-1.45%
06.08-06.14	2496	275530
环比	-15.42%	-9.30%
06.01-06.07	2951	303777
环比	13.37%	6.98%
05.25-05.31	2603	283952
环比	-6.06%	-9.81%

成交量：稳定在 2500 套左右。09 年周均成交 2265 套。

价格：5 月份广州新建商品房价同比下降 5.6%，环比上涨 1.4%，涨幅稍有回落。

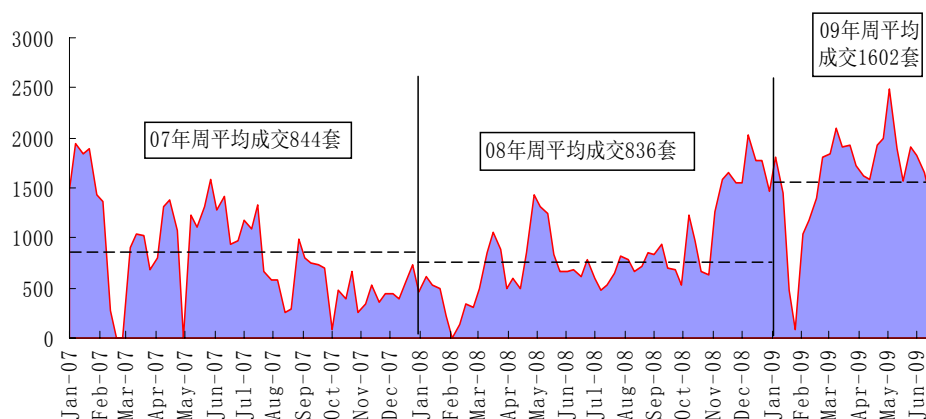
福州：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	1361	144983
环比	24.52%	27.08%
06.08-06.14	1093	114092
环比	1.39%	-5.78%
06.01-06.07	1078	121093
环比	-1.28%	-0.42%
05.25-05.31	1092	121606
环比	-12.43%	-6.90%

成交量：成交量稳定在 1000 套以上；09 年的周均成交量 984 套。

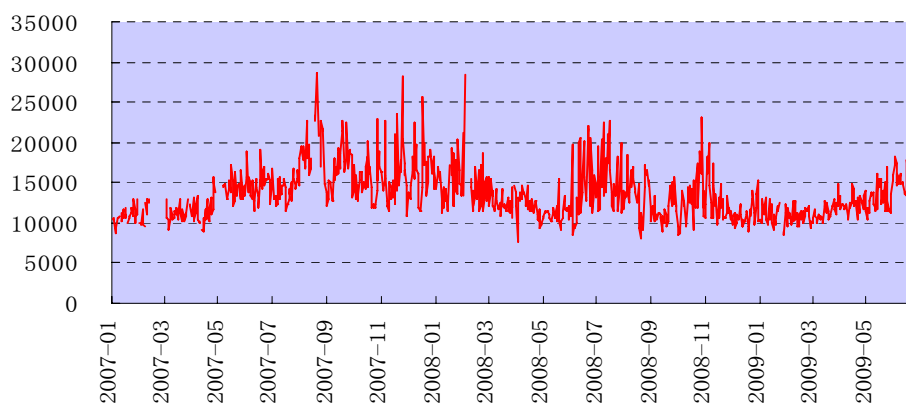
价格：本周福州住宅成交均价 8212 元/平方米，较上周的 7581 元/平方米上升 8.32%。从日成交均价走势看，已上升至 8000 元/平方米以上。

图 18: 深圳一手房成交套数



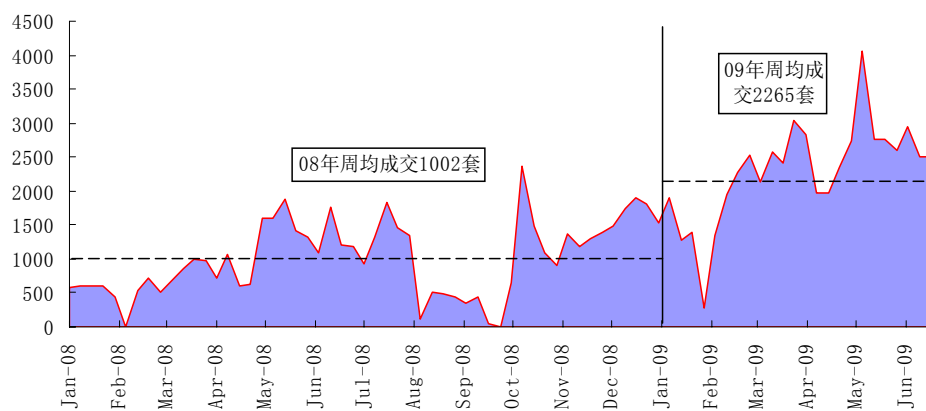
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 19: 深圳一手房成交均价



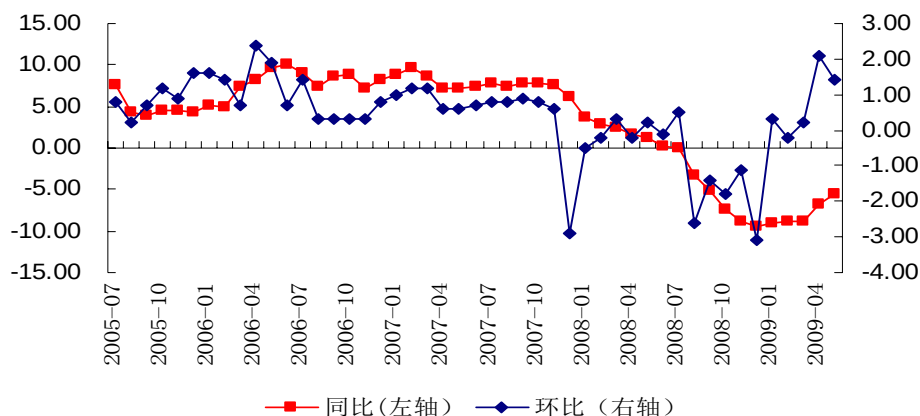
数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 20: 广州商品房成交套数



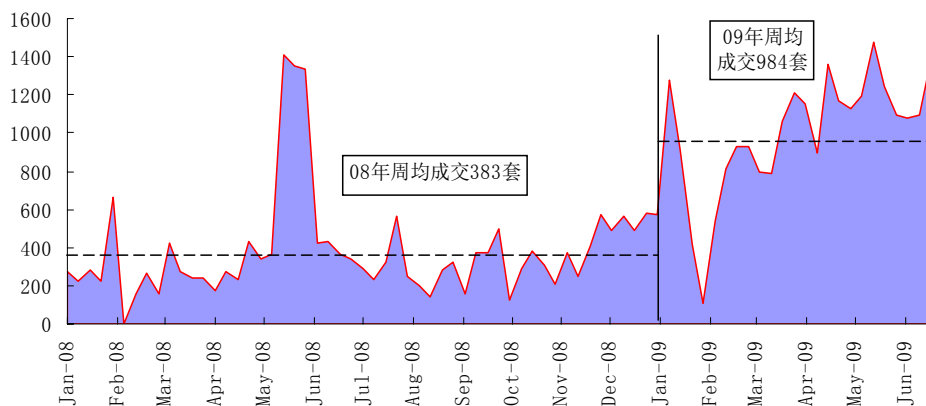
数据来源: 焦点房地产广州网、山西证券研究所

图 21：广州新建商品房价格走势



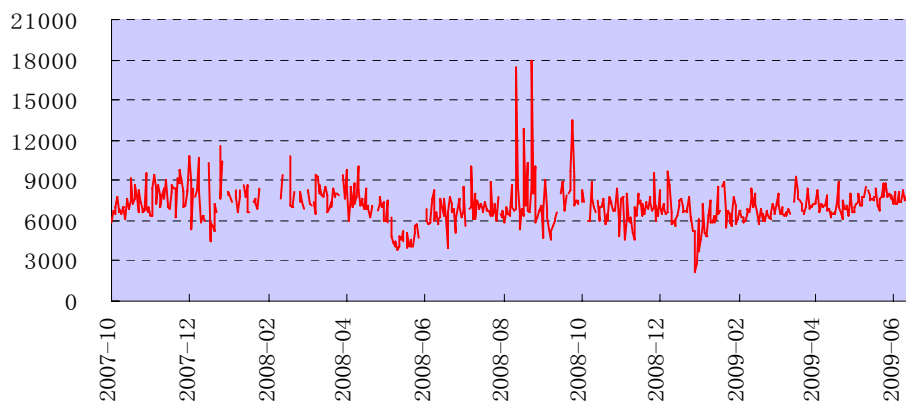
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 22：福州住宅成交套数



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 23：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、长沙稍有回落，西安小幅上升

武汉：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	2944	307335
环比	4.10%	6.09%
06.08-06.14	2828	289705
环比	4.47%	3.48%
06.01-06.07	2707	279975
环比	7.93%	5.29%
05.25-05.31	2508	265903
环比	-17.09%	-15.51%

成交量：在 2500-3000 套左右波动。09 年周均成交 2319 套，24.30 万平方米。

价格：5 月份武汉新建商品房价格同比下降 2.4%，环比上升 0.3%，价格仍在小幅上升。最近两周小幅回落。

长沙：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	4116	459235
环比	18.21%	27.06%
06.08-06.14	3482	361432
环比	-21.13%	-20.92%
06.01-06.07	4415	457038
环比	40.20%	41.71%
05.25-05.31	3149	322519
环比	-35.13%	-34.91%

成交量：成交基本稳定在 4000 套左右。09 年每周成交量 3211 套，成交面积 33.57 万平方米。

价格：价格稍有回落，但仍在 4000 元/平方米左右波动。

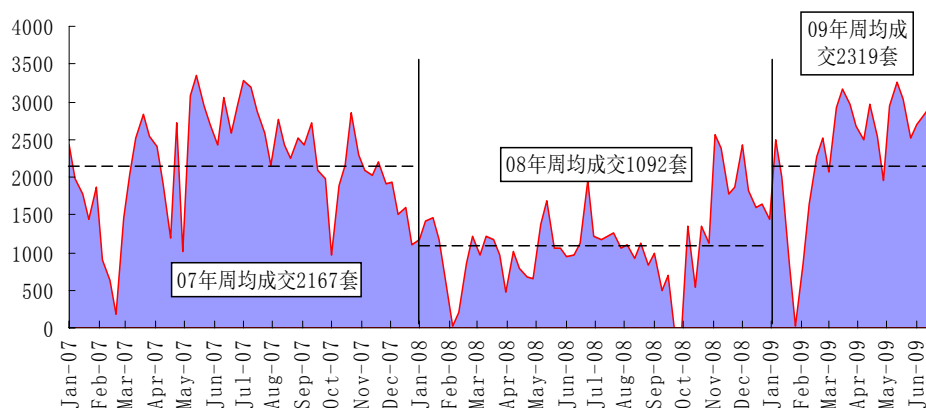
西安：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	1608	163060
环比	42.68%	49.09%
06.08-06.14	1127	109372
环比	-20.18%	-22.60%
06.01-06.07	1412	141302
环比	-25.92%	-23.92%
05.25-05.31	1906	185733
环比	-5.55%	-5.93%

成交量：在 1500 套左右波动，09 周均成交 1299 套，成交面积 12.79 万平方米。

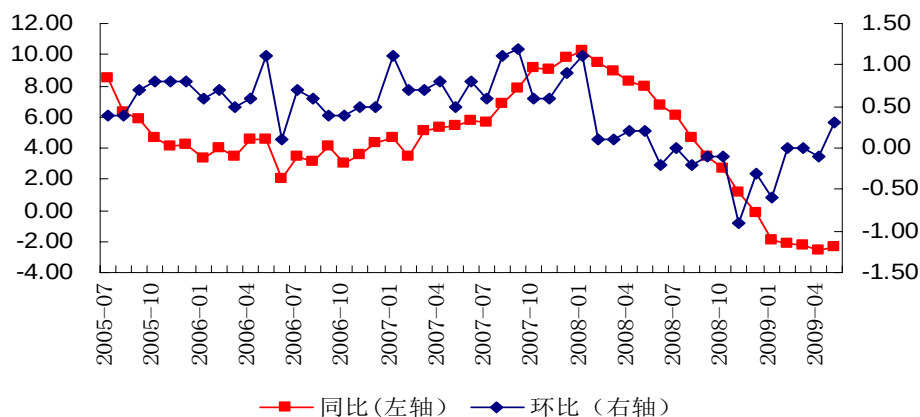
价格：价格小幅上升至 5000 元左右。

图 24：武汉商品房成交套数



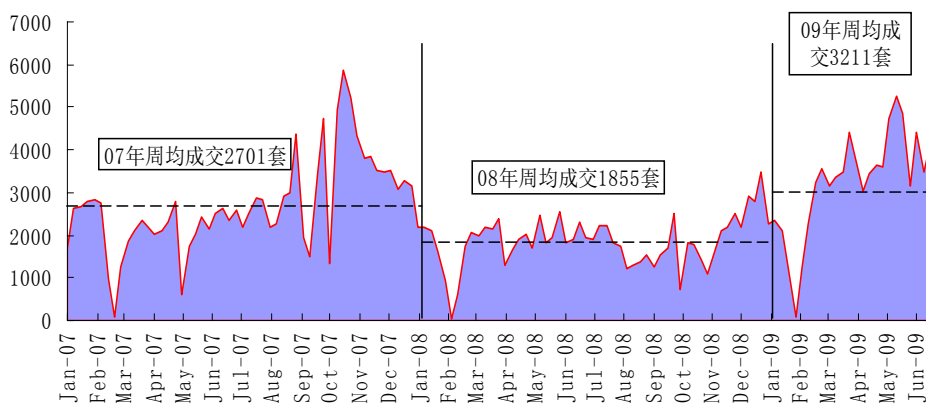
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 25：武汉新建商品房价格走势



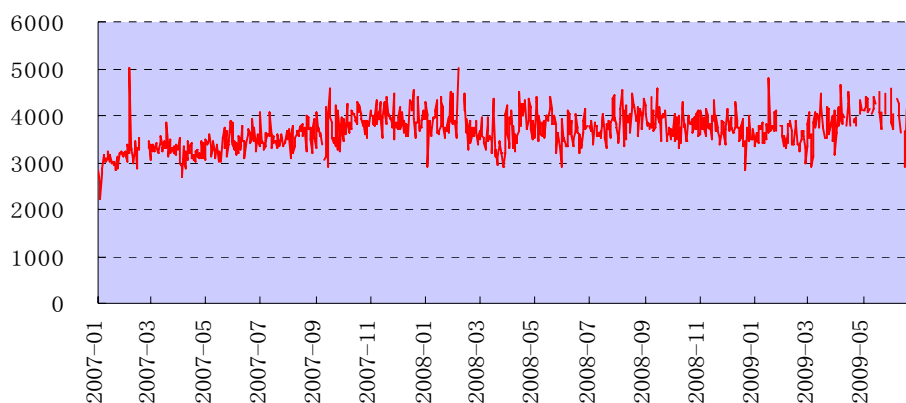
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 26：长沙期房成交套数



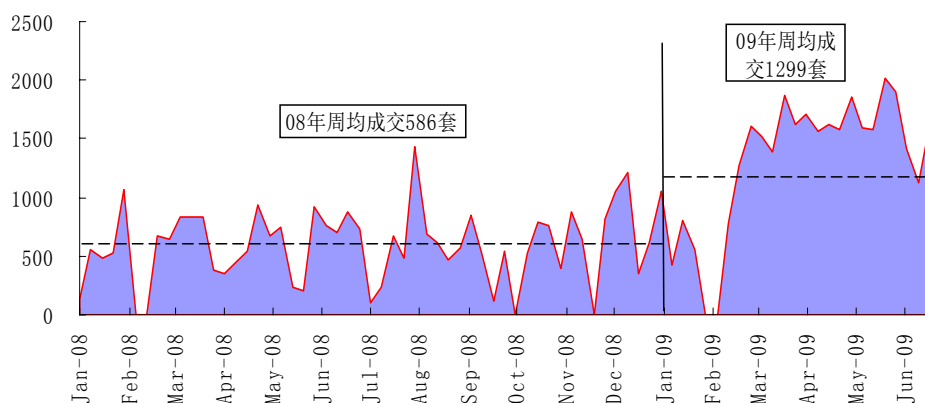
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 27：长沙期房住宅成交均价



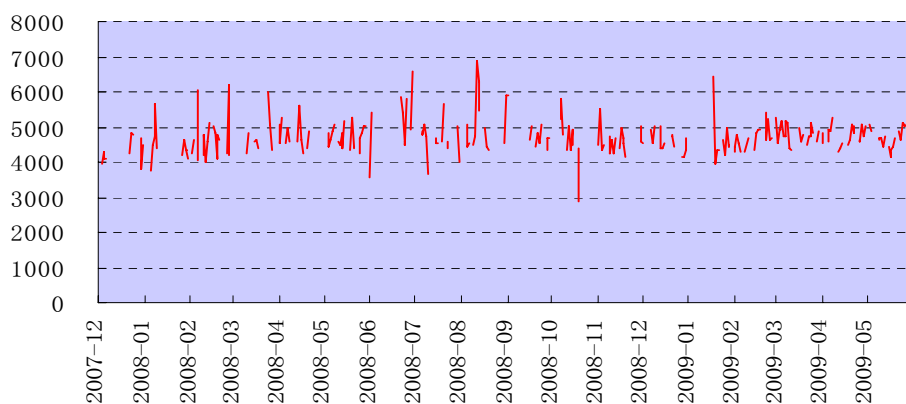
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 28：西安商品房销售套数



数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 29：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、重庆高位波动，昆明维持在 1500 套以上

价格：成都、重庆价格小幅回落，昆明价格回落至 6000 元以下

成都：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	3113	268576
环比	117.24%	110.18%
06.08-06.14	1433	127781
环比	-21.86%	-15.84%
06.01-06.07	1834	151827
环比	-55.16%	-56.44%
05.25-05.31	4090	348563
环比	32.36%	24.30%

成交量：成交大幅波动，本周成交 3113 套，09 年周均成交 2687 套，成交面积 23.23 万平方米。

价格：5 月份成都新建商品房价格同比下降 1.5%，环比上涨 0.7%，价格上涨幅度变大。近期价格小幅回落。

重庆：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	4257	403056
环比	-21.96%	-15.70%
06.08-06.14	5455	478124
环比	13.22%	10.24%
06.01-06.07	4818	433710
环比	33.20%	35.77%
05.25-05.31	3617	319450
环比	-9.85%	-9.05%

成交量：稳定在 4000 套以上；09 年周均成交 4747 套，成交面积 43.26 万平方米。

价格：价格稳定在 4000 元以上，上升趋势减弱。

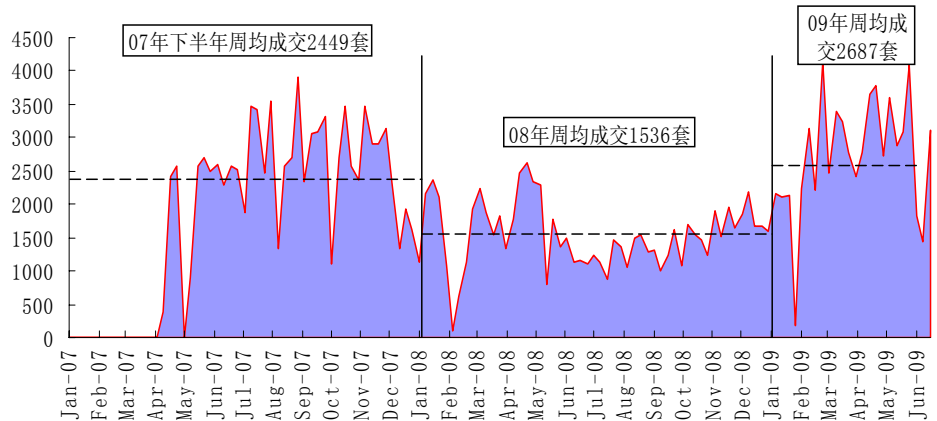
昆明：

	成交套数	成交面积
06.14-06.21	1692	181499
环比	4.70%	15.65%
06.08-06.14	1616	156939
环比	1.32%	22.58%
06.01-06.07	1595	128030
环比	48.79%	-0.10%
05.25-05.31	1072	128155
环比	-37.31%	-17.26%

成交量：成交量维持在 1500 套以上，09 年周均成交 980 套，成交面积 9.53 万平方米。

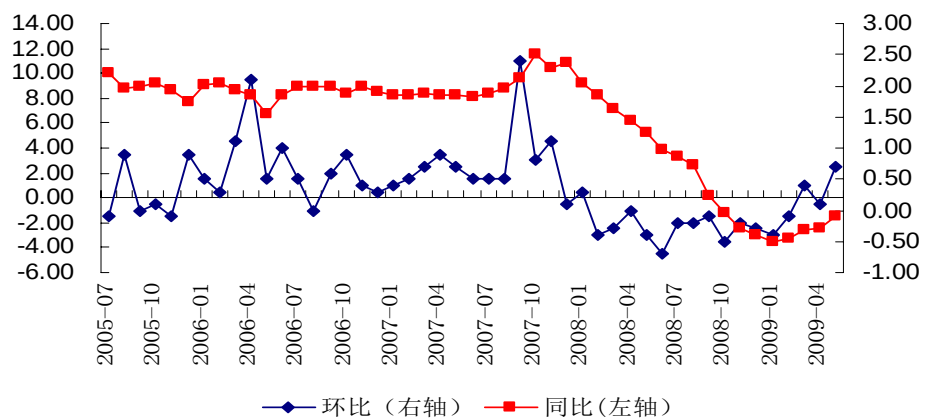
价格：价格小幅回落至 6000 元/平方米以下。

图 30：成都商品房成交套数



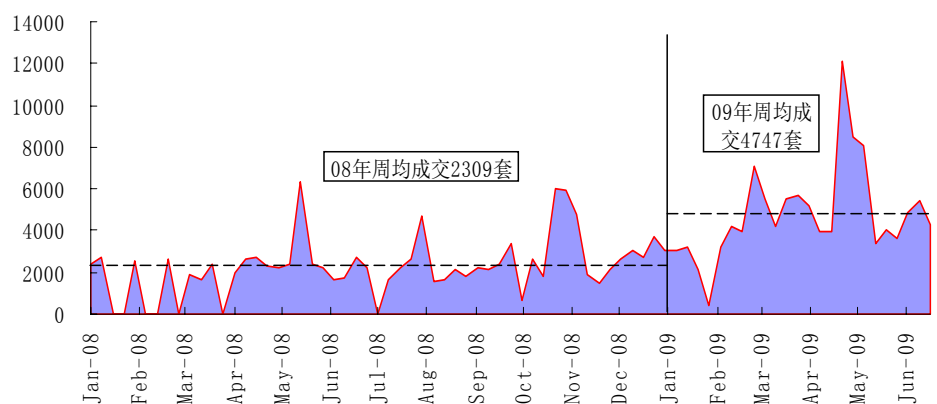
数据来源：wind 资讯、山西证券研究所

图 31：成都新建商品房价格走势



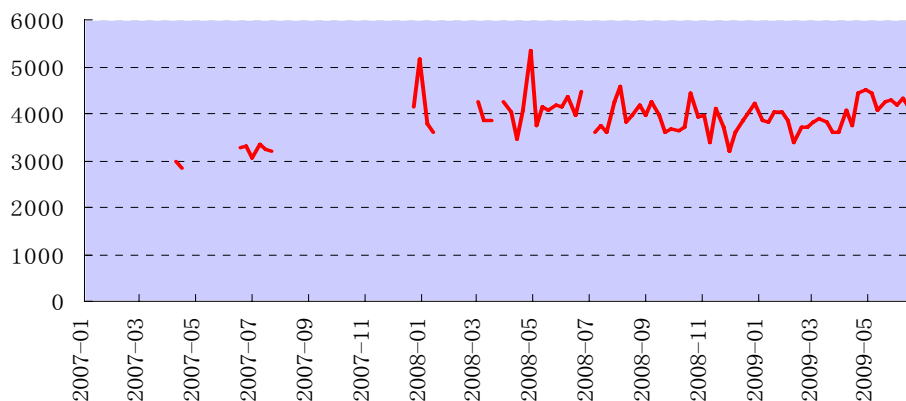
数据来源：国家统计局、山西证券研究所

图 32：重庆商品房成交套数



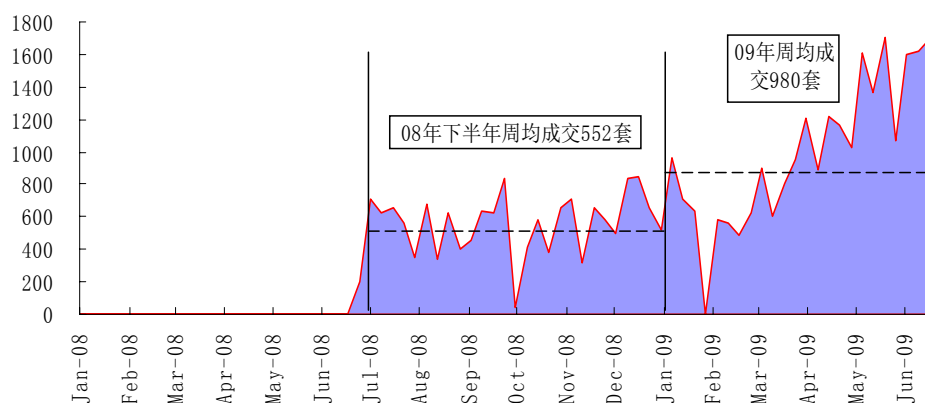
数据来源：搜房网、山西证券研究所

图 33: 重庆商品房成交均价



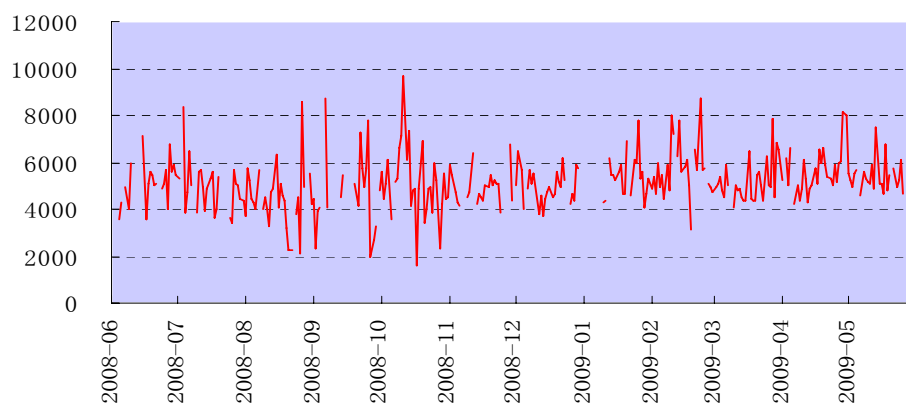
数据来源: 搜房网、wind 资讯、山西证券研究所

图 34: 昆明商品房成交套数



数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

图 35: 昆明商品房成交均价



数据来源: wind 资讯、山西证券研究所

表 1：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 2009-3-31
			2009-6-24	周	月	6个月	2007A	2008E	2009E	2010E	2007A	2008E	2009E	2010E		
开发类																
万科A	000002.SZ	增持	12.41	4%	25%	90%	0.70	0.37	0.55	0.62	18	34	23	20	4.18	2.97
保利地产	600048.SH	增持	25.58	0%	18%	73%	1.30	0.91	1.23	1.73	20	28	21	15	4.45	5.74
金地集团	600383.SH	增持	15.10	4%	-7%	121%	1.31	0.50	0.69	1.07	12	30	22	14	2.71	5.58
招商地产	000024.SZ	增持	28.73	-2%	1%	121%	1.62	0.94	1.03	1.20	18	31	28	24	3.28	8.75
泛海建设	000046.SZ	中性	19.13	1%	29%	198%	0.29	0.09	0.28	0.33	66	213	68	58	5.28	3.62
福星股份	000926.SZ	增持	9.26	-2%	18%	90%	0.60	0.47	0.61	0.65	15	20	15	14	1.78	5.19
新湖中宝	600208.SH	增持	10.50	-2%	3%	141%	0.24	0.30	0.43	0.57	44	35	24	18	6.44	1.63
云南城投	600239.SH	中性	23.19	20%	-9%	30%	0.16	0.20	0.63	1.10	145	116	37	21	8.56	2.71
天房发展	600322.SH	中性	5.82	-2%	5%	74%	0.05	0.10	0.19	0.23	116	58	31	25	1.75	3.33
首开股份	600376.SH	增持	20.96	0%	13%	212%	0.39	0.70	0.85	0.96	54	30	25	22	4.47	4.69
上实发展	600748.SH	中性	15.53	-1%	4%	144%	0.25	0.34	0.42	0.45	62	46	37	35	6.39	2.43
中华企业	600675.SH	增持	13.98	0%	-2%	136%	0.67	0.43	0.55	0.68	21	33	25	21	4.52	3.09
深振业A	000006.SZ	增持	12.33	-1%	4%	133%	0.50	0.30	0.50	0.52	25	41	25	24	3.54	3.48
北京城建	600266.SH	增持	15.97	-1%	10%	122%	0.36	0.43	0.63	0.90	44	37	25	18	3.25	4.91
栖霞建设	600533.SH	增持	6.57	-6%	0%	105%	0.85	0.19	0.27	0.41	8	35	24	16	2.64	2.49
苏宁环球	000718.SZ	增持	13.14	-5%	-9%	146%	0.44	0.40	0.58	0.72	30	33	23	18	9.06	1.45
荣盛发展	002146.SZ	增持	15.53	2%	29%	173%	0.71	0.46	0.69	0.88	22	34	23	18	5.71	2.72
华发股份	600325.SH	增持	21.09	8%	8%	133%	1.15	0.80	0.94	1.11	18	26	22	19	3.72	5.67
平均值											41	49	28	22	4.54	
园区类																
金融街	000402.SZ	买入	13.65	11%	30%	81%	0.68	0.43	0.48	0.58	20	32	29	24	2.30	5.93
陆家嘴	600663.SH	增持	25.06	-3%	3%	80%	0.40	0.47	0.57	0.71	62	53	44	35	5.46	4.59
外高桥	600648.SH	中性	14.80	-5%	-2%	91%	0.01	0.24	0.30	0.41	1480	62	50	36	4.00	3.70
浦东金桥	600639.SH	中性	14.47	-5%	-3%	81%	0.24	0.33	0.37	0.53	59	44	39	27	3.79	3.82
中国国贸	600007.SH	增持	11.95	15%	31%	52%	0.29	0.35	0.24	0.33	41	34	50	36	2.80	4.27
张江高科	600895.SH	增持	15.35	6%	5%	57%	0.31	0.38	0.46	0.77	50	40	34	20	4.48	3.43
苏州高新	600736.SH	中性	5.74	-1%	0%	77%	0.48	0.23	0.19	0.30	12	25	31	19	1.97	2.91
平均值											41	41	40	28	3.54	

数据来源：山西证券研究所

表 2：H 股地产上市公司盈利预测

名称	代码	当前评级	当前股价	市场表现			EPS				PE				PB	每股净资产 2008-12-31
			2009-6-24	周	月	6个月	2007A	2008E	2009E	2010E	2007A	2008E	2009E	2010E		
中国海外	688.HK	增持	16.96	5%	18%	61%	0.56	0.65	0.77	0.94	30	26	22	18	4.01	4.23
华润置地	1109.HK	增持	16.68	5%	17%	80%	0.40	0.47	0.65	0.86	42	36	26	19	2.33	7.17
上海复地	2337.HK	增持	2.46	-1%	-6%	92%	0.29	0.04	0.17	0.20	9	55	14	12	1.04	2.37
绿城中国	3900.HK	增持	11.22	2%	39%	243%	0.65	0.39	0.89	1.29	17	29	13	9	1.85	6.06
富力地产	2777.HK	中性	17.02	1%	14%	107%	1.69	1.09	1.06	1.38	10	16	16	12	3.25	5.24
合生创展	754.HK	中性	11.48	0%	6%	111%	2.54	1.33	1.52	1.75	5	9	8	7	0.84	13.71
雅居乐	3383.HK	中性	10.44	9%	26%	161%	0.58	1.64	0.55	0.69	18	6	19	15	2.62	3.99
瑞安房产	272.HK	增持	4.93	1%	10%	122%	0.55	0.60	0.24	0.32	9	8	20	15	1.12	4.39
世贸房产	813.HK	中性	13.82	9%	19%	150%	1.31	0.29	0.90	1.08	11	48	15	13	2.11	6.54
建业地产	832.HK	增持	2.27	6%	3%	203%	0.08	0.37	0.39	0.48	27	6	6	5	1.36	1.67
远洋地产	3377.HK	中性	8.71	10%	17%	162%	0.53	0.35	0.37	0.55	17	25	23	16	2.06	4.23
首创置业	2868.HK	买入	3.12	6%	12%	154%	0.27	0.21	0.24	0.22	12	15	13	14	1.31	2.38
方兴地产	817.HK	增持	2.60	2%	-11%	35%	0.69	0.15	0.17	0.18	4	18	16	14	1.53	1.70
深圳控股	604.HK	增持	3.23	2%	2%	132%	0.57	0.27	0.26	0.41	6	12	13	8	0.97	3.33
众安房产	672.HK	增持	2.79	6%	-2%	123%	0.27	0.15	0.14	0.20	10	19	20	14	1.21	2.30
SOHO 中国	410.HK	增持	4.63	1%	-5%	42%	0.49	0.09	0.43	0.66	9	54	11	7	1.51	3.06
碧桂园	2007.HK	中性	3.55	1%	-4%	86%	0.27	0.09	0.19	0.23	13	37	18	15	2.67	1.33
平均值											15	25	16	13	1.87	

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。