



行业周报 20090706-20090712

投资要点:

●房地产行业指数微跌 0.28%，略弱于大盘

●各区域楼市成交情况

环渤海区域: 上周北京期房的成交套数环比略有回升，现房成交套数环比降幅超过 5%，同比仍保持大幅增长；天津商品房成交套数环比下降 7.5%，同比增长 150.42%，成交均价环比上升 0.91%，同比上升 12.1%；

华东地区: 上周华东三大城市中，上海的成交套数环比下降 18.78%，同比增长 113.58%，住宅成交价格环比微降 0.06%，同比下降 1.57%；杭州成交套数环比下降 21.15%，同比增长 321.35%，成交均价环比下降 1.07%，同比下降 16.8%；南京的住宅成交套数环比增长 11.77%，同比增长 144.40%；

中部地区: 上周武汉的成交套数环比下降 10.63%，同比增长 103.31%；成交均价环比上涨 3.09%，同比上涨 12%

西部地区: 上周西安的成交套数环比减少 22.5%，同比增长 36.4%，成交均价环比上涨 7.08%，同比上涨 4.43%；

华南地区: 上周深圳的成交套数环比增长 17.37%，同比增长 260.13%，成交均价环比上涨 1.91%，同比下降 14.3%；厦门的成交套数环比下降 3.98%，同比增长 301.72%，成交均价环比下降 2.07%，同比上涨 2.20%。

●上周我们重点关注的 10 大城市中，成交量环比下降的城市扩大到 8 个，占我们统计数据的 80%。我们认为，受传统的楼市销售淡季、以及之前过于火爆的销售状况导致基数过高本身有调整需求等因素的影响，在接下来的 7、8 月份，楼市成交量会有所萎缩。但如果整个大环境不发生大的变动，在金九银十的销售旺季，成交量回升到较好水平的概率仍然很高。

结合国家统计局最近公布的房地产企业景气指数、企业家信心指数，以及全国房屋销售价格指数，无论从通胀预期的角度还是从房地产行业景气周期的角度来看，目前房地产行业仍处于复苏通道之中。因此从中期来看，我们依然看好行业发展前景。

对于地产股，我们依然延续之前的观点，其当前估值偏高，已经透支了很大一部分未来预期，而在基本面依然良好的情况下，两方面因素共同作用将推动地产股延续震荡格局。

请务必阅读正文之后的重要声明

行业评级

中性

(维持)

静态市盈率:

48.59

动态市盈率:

34.78

行业表现



评价周期	1 个月	6 个月	12 个月
绝对表现 (%)	22.22	120.47	50.65
相对表现 (%)	11.65	56.98	42.36

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	0.92	1.09
万科 A	推荐	0.37	0.46	0.58
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*3955

邮箱

zuohongying@ajzq.com

相关报告

《房地产行业周报》

每周一

《房地产行业 2009 年下半年投资策略》

20090702

《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、市场表现（07.06-07.10）

1、行业指数与上证指数对比

	7月3日收盘	7月10日收盘	涨跌%	静态市盈率	动态市盈率
上证指数	3088.37	3113.93	0.83	25.09	22.58
房地产行业	4642.13	4629.15	-0.28	48.59	34.78

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	7月3日收盘价	7月10日收盘价	周涨幅%	静态市盈率	市净率
600807	天业股份	8.19	11.01	34.43	97.24	4.54
000656	ST 东源	12.40	14.70	18.55	374.28	8.66
000031	中粮地产	12.08	14.15	17.14	180.71	8.01
000011	S*ST 物业	9.33	10.55	13.08	581.52	9.70
000150	宜华地产	7.36	8.27	12.36	32.67	4.27

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	7月3日收盘价	7月10日收盘价	周涨幅%	静态市盈率	市净率
600052	浙江广厦	12.24	11.43	-6.62	27.13	6.96
000014	沙河股份	17.17	16.21	-5.59	75.04	8.45
600007	中国国贸	12.34	11.67	-5.43	33.16	2.73
000616	亿城股份	8.35	7.92	-5.15	26.40	2.82
600696	多伦股份	6.89	6.54	-5.08	410.30	4.84

数据来源：wind 资讯

二、上周楼市成交数据

区域	城市	日均成交量	环比 %	同比 %	可售套数	环比增加 (套数)	供求比	环比	成交均价 (元)	环比 %	同比 %
环渤海	北京	期房套数：521 面积：65901 现房套数：199 现房面积：24338	2.99 -1.95 -5.69 -19.98	172.65 139.67 114.97 129.41	期房： 139172 现房： 184427	期房： -731 现房： -93	期房： 38.15 现房： 132.40	期房： -1.35 现房： 7.39			
	天津	商品房套数：384 面积：41666	-7.50 -8.33	150.42 155.86					7712	0.91	12.1
华东	上海	套数：867 面积：88729	-18.78 -20.63	113.58 86.97	104256	-2271	17.17	2.92	11798	-0.06	-1.57
	杭州	商品房套数：338 面积：35875	-21.15 -21.71	321.35 245.88					11568	-1.07	-16.8

	南京	住宅套数: 328 住宅面积: 38938	11.77 17.52	144.40 196.24							
中部	武汉	商品房套数: 359 面积: 39071	-10.63 -6.86	103.31 121.74					5484	3.09	12.0
西部	重庆	商品房套数: 4867 商品房面积: 466900	14.36 15.83	121.03 111.65					4240	3.74	-4.87
	西安	商品房套数: 318 商品房面积: 30258	-22.5 -25.3	36.4 24.7					5112	7.08	4.43
华南	深圳	一手房套数: 234 一手房面积: 23301	17.37 21.91	260.13 258.81	34257	-991	20.95	-4.32	14147	1.91	-14.3
	厦门	住宅套数: 100 住宅面积: 12615	-3.98 -5.03	301.72 334.75					9378	-2.07	2.20

数据来源: wind (成交面积单位: 平方米) (重庆数据为 1 周总计, 截至 2009 年 6 月 28 日)

三、行业动态

1、央行将收紧二套房贷标准预期强烈

近日有消息称, 杭州市率先收紧二套房贷款政策, 目前二套房贷可能收紧已经成为业内普遍预期。广州市房地产界人士更露, 业内盛传央行将统一口径, 严格执行二套房贷款标准, 目前的外紧内松做法将被叫停。“有一种说法是央行可能统一发文严格规范二套以上商品房贷款门槛, 另有说法称, 各商业银行可以根据自身年内贷款发放情况调整二套房贷等信贷政策。”广州中原地产某高层介绍, 据公司上层了解到的情况, 各银行放贷业务指标都已经基本完成, 下半年肯定会收紧房贷发放。另有银行业人士称, 除了指标问题外, 有关方面也确实应该考虑给市场一定的紧缩信号, 目前的房价和成交情况已经脱离市场正常轨迹。

2、银监会: 5月下旬已要求加强二套房贷管理

《上海证券报》消息, 针对近期市场传闻将收紧二套房贷款, 银监会表示, 从来没有放松过对二套房贷款的政策要求, 因此, 也不存在收紧的说法。据悉, 银监会此前确实发现了部分银行变相放松二套房贷的行为, 未按有关规定控制首付比例和利率。为此, 相关部门已于5月下旬专门就加强二套房贷管理的有关问题下发通知, 商业银行自此也纷纷开始纠正二套房贷违规的行为。据从北京、浙江等地的部分商业银行了解, 二套房贷的政策已经基本恢复至2007年9月27日开始执行的《关于加强商业性房地产信贷管理通知》中的规定。据了解, 除一家股份制银行表示“二套房”的利率可以适当下调, 但不可能低到7折外, 其他银行均表示必须执行首付40%、利率1.1倍的规定。某股份制银行宁波分行的人士表示, 银监会的政策确实一直没有放松, 但是到了下面执行起来会“默认放松”, “因为

不可能抓得太紧，一旦抓得太紧，地方很多银行也不好生存。”

3、物业税开征时间点或在2010年后

住房和城乡建设部日前表示，目前物业税尚处在探索阶段，具体开征尚无明确时间表。国税总局一位负责人曾在去年初表示，物业税方案还面临众多跨不过去的门槛，短期内难有实质进展，开征时间大概在2010—2015年间。例如税基、税率如何确定，税收优惠以及累进税制该如何设定，委托什么样的房产机构来作评估等，这些关节点目前决策层内部均尚未明确。据了解，虽然目前具体实施细则和措施还未出台，但根据“空转”的物业税征收模式，基本原则是科学测算现行的房地产税和房地产开发建设环节收费总体规模，令物业税与之基本相当。由于商业地产、写字楼等牵涉面积比较少，所以物业税最先从商业地产开征。继而将征税对象扩展到拥有多套住宅的业主，逐步实现只要拥有房产都应该纳税。目前，财政部门已经在对如何评估不动产、物业税税基和税率等问题进行研究。有关专家表示，不会从一开始就全面征收物业税，而将采用渐进征收策略，不会因此而使房地产业的景气周期发生逆转，因此短期内全面征收的可能性不大。

四、公司动态

1、(000090) 深天健:业绩预告

深天健预计2009年上半年净利润约3000万元，同比增长100%-130%。

2、(600208) 新潮中宝:公布董事会决议公告

新潮中宝股份有限公司于2009年7月6日召开董事会会议审议通过公司2009年向不超过10名特定对象非公开发行人民币普通股(A股)方案的议案：本次发行股票数量不超过30000万股(含30000万股)；发行价格不低于10.19元/股；发行对象以现金方式认购。该决议的有效期为发行方案经股东大会审议通过之日起十八个月。

3、(600383) 金地集团:公布公告

金地(集团)股份有限公司于2009年7月3日以156200万元的价格竞得北京市大兴区黄村-新城北区16号地居住项目。

4、(600743) 华远地产:公布 2009 年半年度业绩快报

公司预计2009年上半年实现营业收入48503万元，净利润15603万元，基本每股收益0.20元，分别同

比增长-32.14%、21.23%和-23.08%。

5、(600895) 张江高科:公布公告

2009年7月3日,经中国证券监督管理委员会(下称:中国证监会)发行审核委员会会议审核,上海张江高科技园区开发股份有限公司发行不超过人民币20亿元公司债券的申请获得有条件通过。

6、(000024、200024) 招商地产:重大事项暨公司股票停牌

招商地产正在筹划重大事项,该事项存在重大不确定性。为避免公司股票价格异常波动,切实维护投资者利益,根据中国证监会及深圳证券交易所有关规定,公司申请股票于2009年7月9日开始停牌,并将于停牌日后30日内披露有关预案。若公司逾期未能披露该重大事项的有关信息,公司股票将于2009年8月7日恢复交易。

7、(600383) 金地集团:公布 2009 年 6 月份销售简报

2009年6月,金地(集团)股份有限公司共实现销售面积16.72万平方米,同比增长51.18%;销售金额19.16亿元,同比增长47.61%。2009年1-6月,公司累计实现销售面积84.47万平方米,同比增长77.46%;累计销售金额85.75亿元,同比增长72.47%。2009年7-8月,公司新推和加推的项目有:天津格林世界、南京金地名京、上海格林世界、上海湾流域、深圳上塘道、东莞博登湖、佛山九珑壁、武汉国际花园、西安芙蓉世家、沈阳国际花园、沈阳滨河国际等。

8、(600048) 保利地产:公布2009年6月份销售情况简报

2009年6月份,保利房地产(集团)股份有限公司实现签约面积70.30万平方米,实现签约金额63.42亿元。2009年1-6月公司实现签约面积252.43万平方米,同比增长164.41%;实现签约金额210.54亿元,同比增长168.18%。

9、(600048) 保利地产:公布获得房地产项目公告

保利房地产(集团)股份有限公司于2009年6月8日通过挂牌方式取得位于阳江市江城区城南新区A区三宗地块(总用地面积209102平方米,地上建筑面积不大于273217平方米,用地性质为二类居住用地),成交总价为7286.8万元。公司控股子公司保利(重庆)投资实业有限公司于2009年6月25日通过拍卖方式取得位于重庆市江北区大石坝组团K分区K10-1/02、K10-5/03、K10-6/03、K11-1/02、K13-3号宗地(项目总用地面积596498平方米,地上建筑面积不大于1253100平方米,用地性质为一类居住、二类居住用地),成交总价381000万元。公司全资子公司保利(天津)房地产开发有限公司于2009年6月29日通过挂牌

方式取得位于天津市和平区和平路与慎益大街交口地块(项目总用地面积14268.2平方米, 容积率不大于5, 用地性质为商业金融业、居住型公寓), 成交总价38100万元。

五、房地产市场综述及投资建议

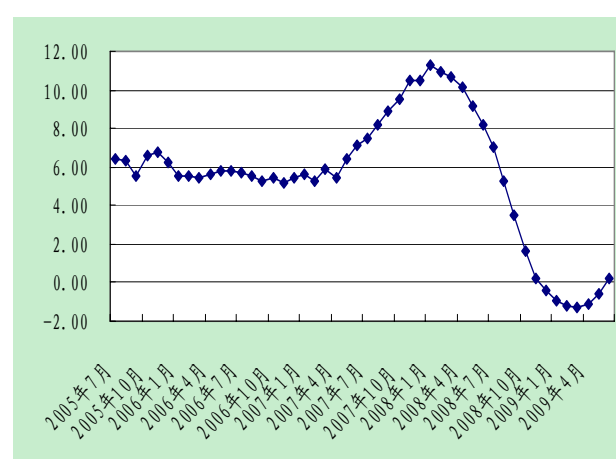
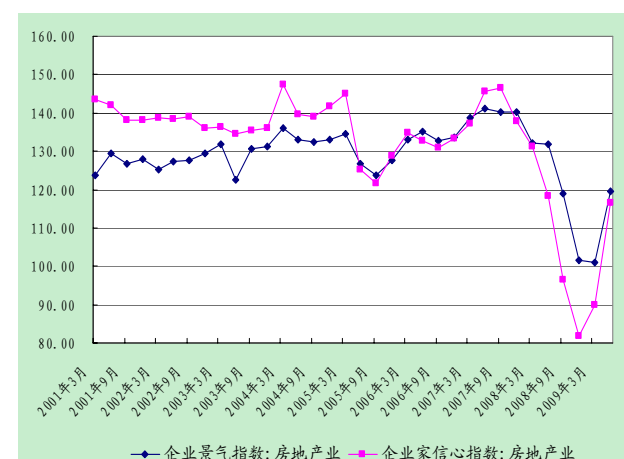
上周我们重点关注的 10 大城市中, 成交量环比下降的城市扩大到 8 个, 占我们统计数据的 80%, 其中, 上海、杭州、西安的环比降幅达 20%左右; 成交量环比上升的城市只有南京和深圳。我们认为, 受传统的楼市销售淡季、以及之前过于火爆的销售状况导致基数过高本身有调整需求等因素的影响, 在接下来的 7、8 月份, 楼市成交量会有所萎缩。但如果整个大环境不发生大的变动, 在金九银十的销售旺季, 成交量回升到较好水平的概率仍然很高。

从国家统计局最近公布的房地产企业景气指数和企业信心指数来看, 从 2007 年 9 月到 2008 年 12 月, 经历了约 15 个月的调整期之后, 从 2009 年 2 季度止跌回升, 步入复苏通道。全国房屋销售价格指数从 2008 年 1 月达到峰值之后一路调整, 直至 2009 年 3 月份止跌回升, 步入复苏通道; 二者调整周期基本一致。综合三项指标, 无论从通胀预期的角度还是从房地产行业景气周期的角度来看, 目前房地产行业仍处于复苏通道之中。因此从中期来看, 我们依然看好行业发展前景。

对于地产股, 我们依然延续之前的观点, 其当前估值偏高, 已经透支了很大一部分未来预期, 而在基本面依然良好的情况下, 两方面因素共同作用将推动地产股延续震荡格局。

景气指数

销售价格指数



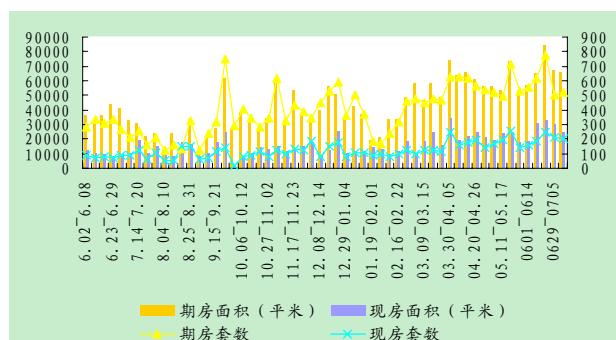
数据来源: 国家统计局, 爱建证券研发部

六. 附表：重点公司评级

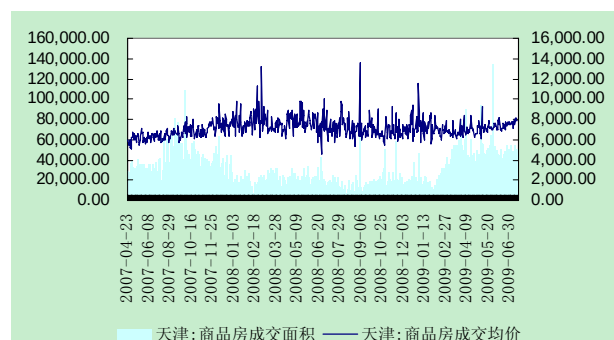
证券代码	证券简称	每股收益（元）			股价（元） 2009-07-10	涨跌幅	市盈率			最新评级
		2008	2009E	2010E			2008	2009E	2010E	
600048	保利地产	0.91	0.92	1.09	30.32	-0.62	33	33	28	推荐
000024	招商地产	0.94	1.02	1.23	36.90	-1.20	39	36	30	中性
000002	万科A	0.37	0.43	0.53	14.27	-0.07	39	33	27	推荐
600383	金地集团	0.5	0.64	0.81	17.85	-3.04	36	28	22	中性
600325	华发股份	0.88	1.01	1.21	23.50	-2.89	27	23	19	推荐
600533	栖霞建设	0.21	0.25	0.29	8.41	1.94	40	34	29	中性
000608	阳光股份	0.05	0.20	0.25	11.95	11.16	239	60	48	中性
000718	苏宁环球	0.52	0.65	0.82	15.23	-4.81	29	23	19	推荐
600663	陆家嘴	0.47	0.52	0.57	26.30	-3.45	56	51	46	中性
600376	首开股份	0.70	0.72	0.84	25.54	0.12	36	35	30	中性
600675	中华企业	0.43	0.52	0.75	19.39	2.92	45	37	26	推荐
600895	张江高科	0.38	0.49	0.65	16.13	-2.06	42	33	25	推荐
000402	金融街	0.43	0.49	0.61	14.24	-3.85	33	29	23	中性
600246	万通地产	1.04	0.71	0.99	12.34	0.98	12	17	12	推荐

七、附图：各地成交状况

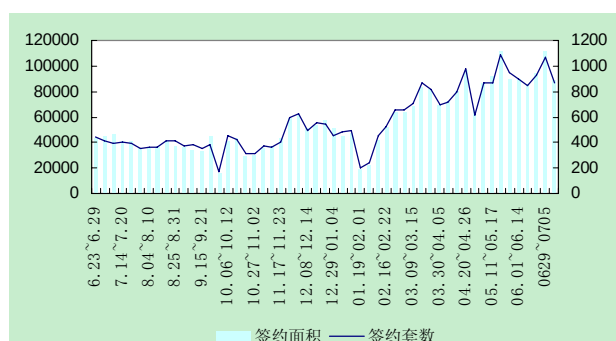
北京商品房成交量



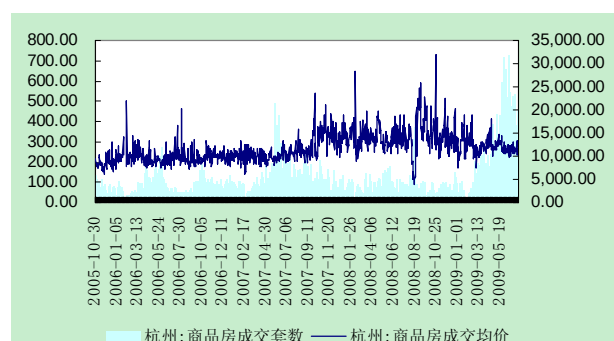
天津商品房成交



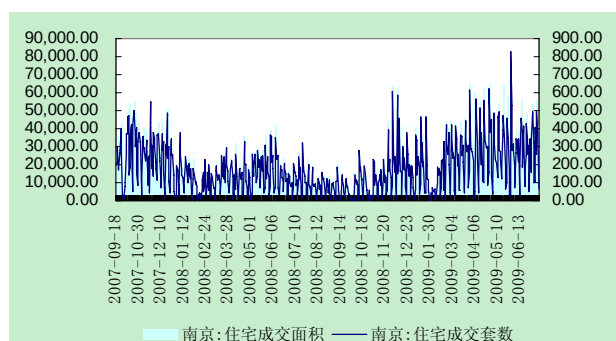
上海商品住宅成交量



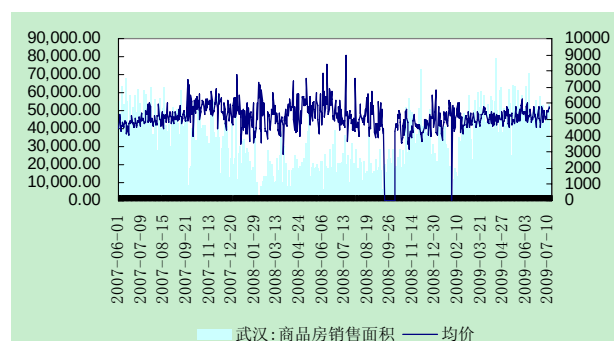
杭州商品房成交



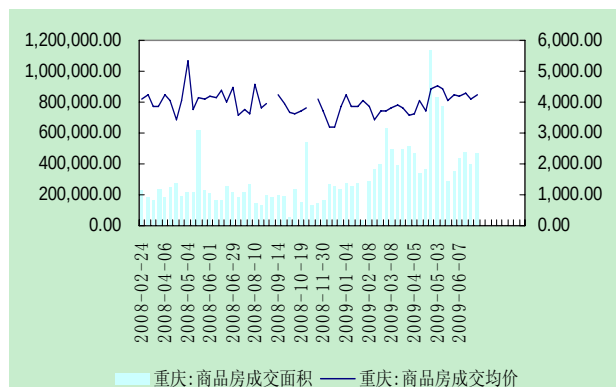
南京商品住宅成交量



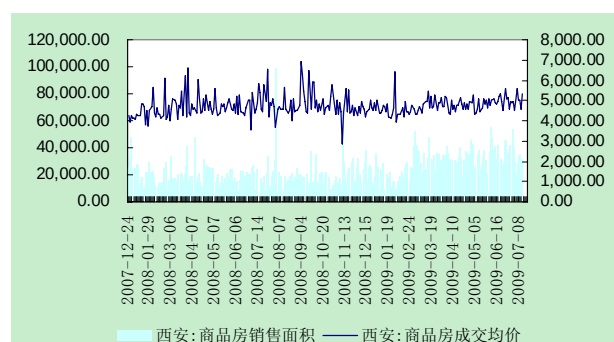
武汉商品房成交



重庆商品房成交

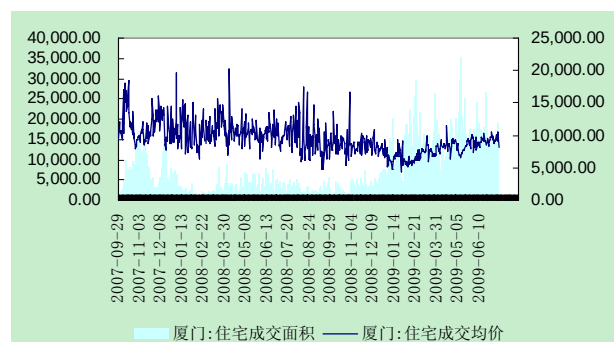
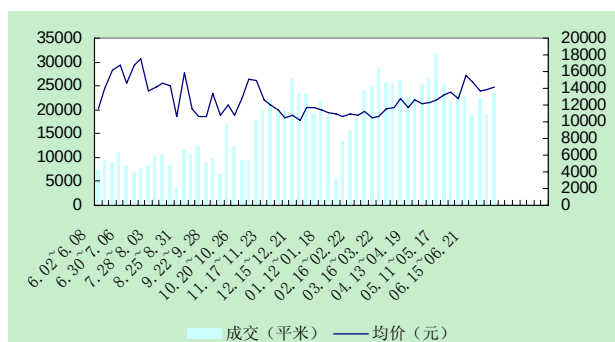


西安商品住宅成交量



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。