

研究员：
 戴方
 房地产行业
 (8621)64718888-
 1219

期待中国建筑对大盘影响“归零”后的地产股表现

1、上周市场回顾

上周，房地产板块上涨 1.32%，沪深 300 指数上涨 3.58%；房地产板块跑输沪深 300 指数，幅度为 2.26 个百分点。其中，房地产开发板块上涨 0.55%，跑输大盘 3.03 个百分点；园区开发板块上涨 7.05%，跑赢大盘 3.47 个百分点。个股方面，光华控股（000546）、旭飞投资（000526）、万通地产（600246）周涨幅分别为 28.39%、21.32%和 18.64%，位居行业前列；广宇集团（002133）、天保基建（000965）和中航地产（000043）上周跌幅分别达 5.43%、5.08%和 5.08%，处于板块垫底。

2、影响因素分析

上周房地产板块仍处于震荡走势，继续跑输大盘，其中的市场影响因素简要分析如下：

◆在中国建筑进入上市程序后，大盘经受了一定的考验，作为前期涨幅较大的板块，房地产板块出现震荡在所难免，无论是获利回吐还是估值压力。

◆从市场信息面看，“二套房”信贷政策收紧继续影响着板块市场走势。尽管管理层没有明确的文件出台，但部分城市和部分银行都传出了收紧的信号。

3、本周投资提示

本周随着中国建筑上市发行，市场资金面将受到一定的影响，房地产板块继续震荡整理的可能性最大。但我们还是坚持房地产板块震荡格局的短期性质的，随着中国建筑对大盘影响“归零”，房地产板块将重拾上涨的路径。此外，特别提醒投资者注意保税科技（600794）、ST耀华（600716）和万业企业（600641）3只个股由于限售股解禁所带来的扩容风险。

4、重点公司投资评级

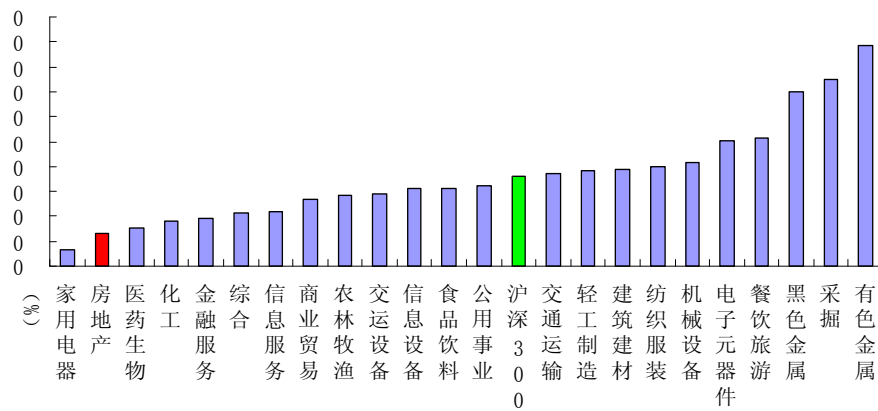
股票代码	股票名称	投资评级	每股收益					市盈率	
			2008A	2009E	2009Q1E	2009Q2E	2009Q3E	2008A	2009E
000002	万科 A	推荐	0.37	0.48	0.07	0.20	0.33	38	29
000024	招商地产	推荐	0.77	1.10	0.10	0.40	0.65	48	34
002244	滨江集团	推荐	0.61	0.65	0.03	0.25	0.35	28	27
600048	保利地产	推荐	0.91	0.92	0.13	0.45	0.75	32	32
600266	北京城建	推荐	0.43	0.68	0.18	0.30	0.45	45	29

资料来源：浙商证券研究所

联系人
 张燕华
 (8621)64718888-
 1287
 zhangyanhua@st
 ocke.com.cn
 上海市长乐路
 1219 号长鑫大厦
 18 层
 (200031)

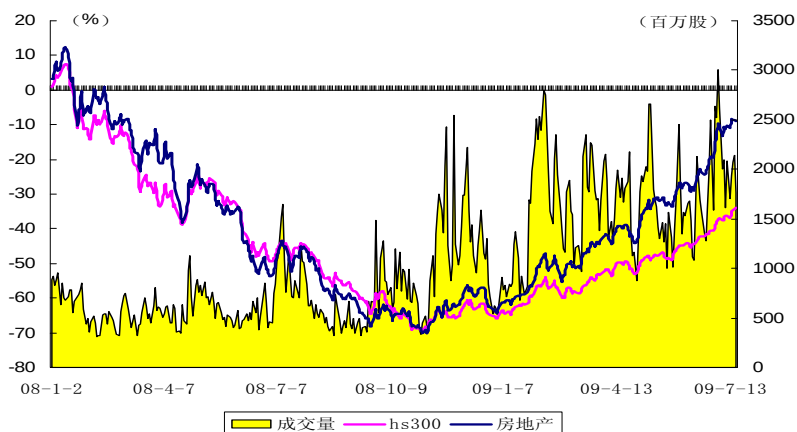
一、行业市场表现

1、行业涨跌幅排名



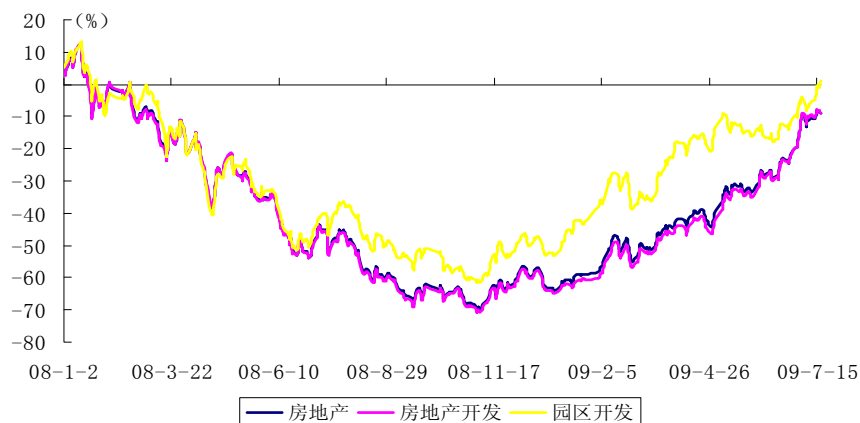
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

2、房地产行业相对涨跌幅



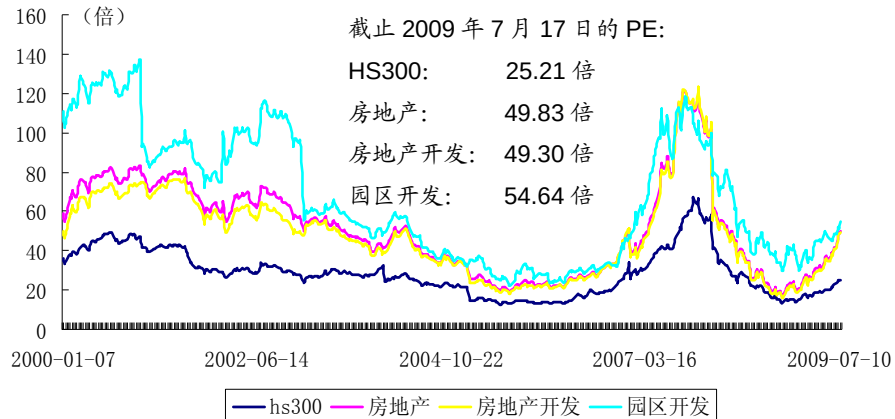
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

3、房地产子行业相对涨跌幅



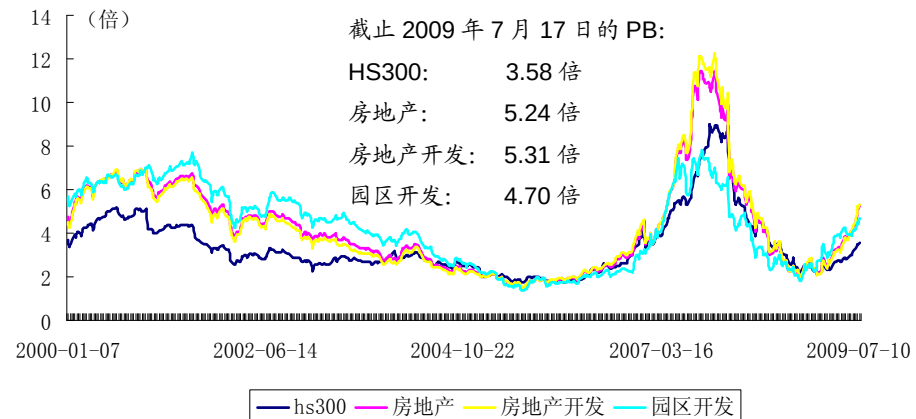
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

4、房地产行业市盈率走势图（08 年静态 PE）



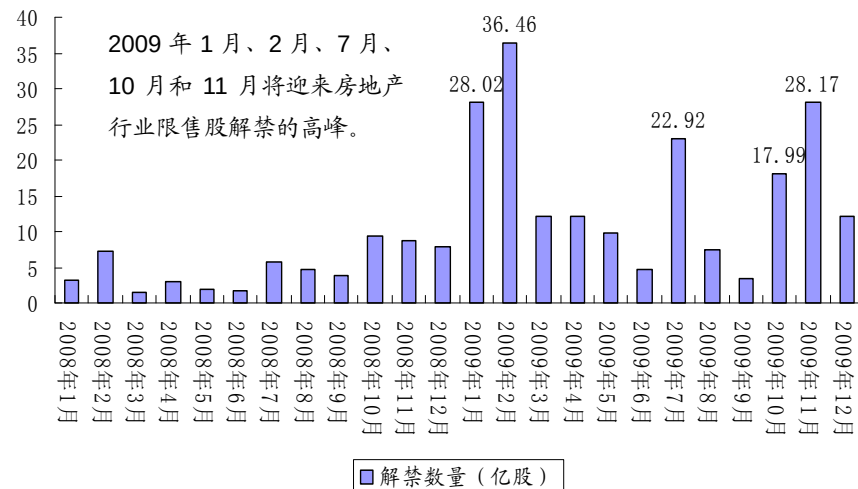
资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

5、房地产行业市净率走势图（08 年静态 PB）



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

6、2008-2009 年房地产行业限售股解禁情况



资料来源: Wind 资讯、浙商证券研究所

7、本月（2009 年 7 月）房地产行业上市公司限售股解禁情况

证券简称	证券代码	解禁日期	解禁数量 (万股)	总股本 占比 (%)	流通股本 占比 (%)
银泰股份	600683	2009-7-4	5821.98	11.79	25.99
*ST 高新	000628	2009-7-12	3812.68	17.37	23.92
华丽家族	600503	2009-7-16	7000	13.27	129.63
阳光发展	000671	2009-7-17	3025.45	18.06	55.68
东方银星	600753	2009-7-17	3690.67	28.83	40.52
亿城股份	000616	2009-7-18	5132.26	5.68	7.01
鑫茂科技	000836	2009-7-20	2998.76	13.33	20.20
保税科技	600794	2009-7-20	7187.18	40.32	67.60
ST 耀华	600716	2009-7-21	26377.54	47.33	89.87
万业企业	600641	2009-7-26	18158.55	22.52	37.89
哈高科	600095	2009-7-28	7436.76	20.59	25.92
世纪星源	000005	2009-7-31	18483.1	20.21	25.34
保利地产	600048	2009-7-31	120091.81	37.67	73.82
银泰股份	600683	2009-7-4	5821.98	11.79	25.99

资料来源：Wind 资讯、浙商证券研究所

8、房地产行业股票周涨跌幅前 10 名

房地产行业周涨幅前 10 名（单位：%）

代码	简称	序号	周涨幅
000546.SZ	光华控股	1	28.39
000526.SZ	旭飞投资	2	21.32
600246.SH	万通地产	3	18.64
000961.SZ	中南建设	4	17.61
600687.SH	华盛达	5	16.93
000506.SZ	ST 中润	6	14.90
000608.SZ	阳光股份	7	14.90
600890.SH	*ST 中房	8	14.68
000505.SZ	*ST 珠江	9	12.68
000011.SZ	S*ST 物业	10	11.66

资料来源：Wind 资讯、浙商证券研究所

房地产行业周跌幅前 10 名（单位：%）

名称	代码	序号	周涨幅
002133.SZ	广宇集团	1	-5.43
000965.SZ	天保基建	2	-5.08
000043.SZ	中航地产	3	-5.08
600823.SH	世茂股份	4	-4.43
000514.SZ	渝开发	5	-4.16
600393.SH	东华实业	6	-3.70
000609.SZ	绵世股份	7	-3.68
600048.SH	保利地产	8	-3.66
000656.SZ	ST 东源	9	-3.61
000069.SZ	华侨城 A	10	-3.57

资料来源：Wind 资讯、浙商证券研究所

二、行业动态

◆1-6 月全国房地产市场运行情况

一、房地产开发完成情况

1-6 月，全国完成房地产开发投资 14505 亿元，同比增长 9.9%，增幅比 1-5 月提高 3.1 个百分点，比去年同期回落 23.6 个百分点。其中，商品住宅完成投资 10189 亿元，同比增长 7.3%，比 1-5 月提高 3.1 个百分点，比去年同期回落 29.3 个百分点，占房地产开发投资的比重为 70.2%。

1-6 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 23.97 亿平方米，同比增长 12.7%，增幅比 1-5 月提高 1.0 个百分点；房屋新开工面积 4.79 亿平方米，同比下降 10.4%，降幅比 1-5 月缩小 5.8 个百分点；房屋竣工面积 2.07 亿平方米，同比增长 22.3%，增幅比 1-5 月回落 0.3 个百分点。其中，住宅竣工面积 1.70 亿平方米，增长 22.9%，比 1-5 月回落 0.7 个百分点。

1-6 月，全国房地产开发企业完成土地购置面积 13644 万平方米，同比下降 26.5%；完成土地开发面积 11010 万平方米，同比下降 15.2%。

二、商品房销售情况

1-6 月，全国商品房销售面积 34109 万平方米，同比增长 31.7%。其中，商品住宅销售面积增长 33.4%；办公楼销售面积增长 7.6%；商业营业用房销售面积增长 16.4%。1-6 月，商品房销售额 15800 亿元，同比增长 53.0%。其中，商品住宅销售额增长 57.1%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 19.9%和 30.2%。

三、房地产开发企业资金来源情况

1-6月，房地产开发企业本年资金来源 23703 亿元，同比增长 23.6%。其中，国内贷款 5381 亿元，增长 32.6%；利用外资 243 亿元，下降 29.7%；企业自筹资金 8241 亿元，增长 10.4%；其他资金 9837 亿元，增长 34.7%。在其他资金中，定金及预收款 5758 亿元，增长 27.7%；个人按揭贷款 2829 亿元，增长 63.1%。

四、70 个大中城市房屋销售价格指数

6 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 0.2%，而 5 月份是下降 0.6%；环比上涨 0.8%，涨幅比 5 月份扩大 0.2 个百分点。

新建住宅销售价格同比下降 0.6%，降幅比 5 月份缩小 0.7 个百分点；环比上涨 0.8%，涨幅比 5 月份扩大 0.1 个百分点。

分类型看，与上年同月相比，经济适用房销售价格上涨 0.6%，涨幅比 5 月份扩大 0.2 个百分点；商品住宅销售价格下降 0.8%，降幅比 5 月份缩小 0.7 个百分点，其中普通商品住宅销售价格下降 0.2%，高档住宅销售价格下降 3.0%。与上月相比，经济适用房销售价格上涨 0.3%；商品住宅销售价格上涨 0.9%，其中普通商品住宅销售价格上涨 0.9%，高档住宅销售价格上涨 0.8%。

分套型看，90 平方米及以下的新建住宅销售价格同比上涨 0.9%，环比上涨 1.0%。

分地区看，与上年同月相比，新建住宅销售价格上涨的城市有 34 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：银川 5.7%、锦州 4.9%、兰州 4.6%、西宁 4.5%、宁波 4.4%；价格下降的城市有 36 个，其中降幅最大的 5 个城市是：深圳下降 6.6%、石家庄下降 6.5%、徐州下降 5.4%、桂林下降 5.0%、南京下降 4.4%。

与上月相比，新建住宅销售价格上涨的城市有 63 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：广州 3.6%、吉林 3.1%、温州 2.9%、包头 2.0%、昆明 2.0%；价格下降的城市有 2 个，其中大理下降 1.6%、韶关微降 0.1%。

二手住宅销售价格同比上涨 2.2%，涨幅比 5 月份扩大 1.3 个百分点；环比上涨 1.1%，涨幅比 5 月份扩大 0.4 个百分点。

分地区看，与上年同月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 39 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：三亚 8.3%、南宁 7.2%、洛阳 6.8%、郑州 6.5%、哈尔滨 5.2%；价格下降的城市有 31 个，其中降幅最大的 5 个城市是：吉林下降 8.9%、石家庄下降 7.1%、唐山下降 6.8%、岳阳下降 6.4%、湛江下降 4.4%。

与上月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 57 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：深圳 3.9%、温州 3.3%、银川 3.0%、南京 2.9%、宁波 1.7%；价格下降的城市有 6 个，其中昆明下降 2.0%、惠州下降 0.6%、海口下降 0.5%、

遵义下降 0.3%、唐山下降 0.2%、石家庄下降 0.1%。

新建非住宅销售价格同比上涨 0.2%，环比上涨 0.5%。

与上年同月相比，办公楼销售价格上涨 2.4%，商业营业用房销售价格下降 0.4%，其他用房销售价格下降 5.3%。与上月相比，办公楼销售价格上涨 1.2%，商业营业用房销售价格上涨 0.2%，其他用房销售价格下降 1.2%。

五、全国房地产开发景气指数

6 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 96.55，比 5 月份提高 0.61 点。

从分类指数看：房地产开发投资分类指数为 93.60，比 5 月份提高 0.47 点；本年资金来源分类指数为 98.73，比 5 月份提高 2.11 点；土地开发面积分类指数为 92.39，比 5 月份回落 0.16 点；商品房空置面积分类指数为 88.59，比 5 月份回落 0.46 点；房屋施工面积分类指数为 93.89，比 5 月份回落 0.04 点。

◆央行：根据市场流动性灵活调整利率和准备金率

中国人民银行营业管理部课题组发表标题为《通货紧缩的国际比较与分析》的署名文章。文章中指中国应根据银行业盈利和市场流动性状况，灵活调整利率和准备金率，并应继续保持人民币汇率稳定，大力提高出口商品竞争力，提高纺织、钢铁、轻工等行业的出口退税率。

◆国家税务总局稽查八大房企 万科金地等榜上有名

在一份名为【稽便函〔2009〕49 号】的文件中，国家税务总局提出开展第二批 36 户大型企业集团的税收自查工作。值得注意的是，房地产企业占到了此次税收检查企业总数的四分之一，以行业看比重最大。这 8 家房企分别包括：万科企业股份有限公司（000002）、金地集团（600383，股吧）股份有限公司、保利房地产集团股份有限公司、大连万达集团、SOHO 中国有限公司（00410 HK）、北京北辰实业（601588，股吧）股份有限公司、华远集团公司（600743）以及绿城房地产集团有限公司。

◆国土部：上半年全国平均地价同比下跌 28.4%

国土部同时公布了两份针对当前土地市场的报告。报告透露，今年上半年全国土地市场招拍挂出让价款总额为 3499.09 亿元，同比减少 16.2%，而平均价格则下跌了 28.4%。而且，全国 105 个监测城市的平均地价水平依然处于下行通道，同比下降了 0.88%。

◆近半房企业绩预计大幅下滑 中粮进榜

据数据统计，目前已有 47 家房地产公司公布了 2009 年的中报业绩预告。其中有 20 家房地产公司预告的中期净利润有 40%以上的降幅，有 11 家预期中期业绩亏损。在这些首亏的企业中，最为抢眼的是像中粮地产这样的大型房

地产企业也出现了亏损。中粮地产曾预计亏损 2800 万，但是后来更正了亏损额度，更正为亏损 350 万。那么此外就是天业股份亏损最大，亏损额约为 1370 万元，比去年同期下滑-469.32%。

◆上海存量房只够卖 3 至 6 个月 下半年房价仍会上涨

新增供应下降明显，市场存量迅速消化，北京、成都、武汉、深圳等城市 1~6 月新上市商品房面积较去年同期下降 20%~30% 不等。截至 6 月末，各城市可售量较 2008 年底减少 300 万~500 万平方米，其中北京降至 1472 万平方米，较年初时减少了 23%，出清周期下降至 9 个月，上海、杭州、深圳更是降至 3-6 个月。

◆二套房贷收紧银行已接通知 首付四成利率涨 10%

随着二季度以来楼价突然飙升，对二套房贷政策的预期也开始转向。以工行为首的大行及部分股份制银行已收到通知：各楼盘二套房贷不再有七折优惠，并对二套房贷严格执行首付四成、利率上浮 10% 的政策。

◆7 月上海新建住宅供应现大幅下滑

7 月上半月上海一手商品住宅的供应量仅 42.39 万平方米，只相当于 6 月下半月 80 万平方米的 53%，供应环比减少 47%，也低于 6 月上半月的 47.25 万平方米。受供应量大幅下滑的影响，新建商品住宅成交量也环比下滑 11.3%，为 99.42 万平方米。平均成交价格也略微下滑了 2%，为 15700 元/平方米。

◆上半年全国已开建廉租房 105 万套

今年上半年，全国已开工建设廉租房 105 万套，占今年建设计划的 59%。计划完成投资 1048 亿元，已完成投资 310 亿元，占 30%。全国新增租赁住房补贴户数 53 万户。上半年，林区棚户区改造项目已开工 15 万套、750 万平方米，均占计划的 96%。计划投资 92.7 亿元，已完成投资 12 亿元，占 13%。垦区危旧房改造已开工 12 万户、859 万平方米，分别占计划的 47% 和 55%；计划投资 152.6 亿元，已完成投资 43.9 亿元，占 29%。煤矿棚户区改造项目计划总投资 35.8 亿元，已完成投资 17.3 亿元，占 48%。

三、公司动态

◆绿地预计今年销售突破 600 亿

“集团上半年业务机构营收超过 281 亿元人民币，超额完成了半年度经营指标，全年经营收入有望突破 600 亿元。”绿地集团董事长张玉良对 CBN 记者表示，他将 600 亿元的冲刺目标形容为“弯道超车”。

◆万科 21.5 亿再夺佛山总价地王

7 月 16 日上午，位于佛陈公路潭洲村登州商住地块一、地块二被万科以 21.5 亿元拿下，刷新了自去年以来，佛山总价地王的记录。整个竞买过程激烈，举牌 117 次，有万科、保利、中海、碧桂园和雅居乐 5 大品牌地产公司竞价。标号为佛顺（挂）2009-010 号的佛陈公路潭洲村登州商住地块一、地

块二，是陈村今年推出 4 地块中最大的一块，也是今年顺德的地王。该地块用途是城镇住宅用地兼容商业用地，地块面积为 284037.11 平方米，竞买起始价为 85211.133 万元。

◆中南建设上市两天即谋 12 亿增发

在成功借壳上市仅两天后，中南建设就推出了定向增发方案，拟募集不超过 12.38 亿元，募集资金将用于旗下四个房地产项目开发。根据预案，中南建设此次拟以不低于 15.47 元/股的价格，向不超过 10 名特定投资者非公开发行不超过 8000 万股。此次募集资金上限为 12.38 亿元。

◆绿城下半年将斥 60 亿拿地 短期无融资计划

绿城中国管理层在内地楼市研讨会上表示，上半年绿城没有收购土储，但由于上半年销售表现出色，计划于下半年购入部分土储，涉及资金 60 亿至 70 亿元人民币。

四、研究报告

- 1、《房地产行业_震荡格局 逢低吸纳 价值投资》（2009 年 7 月 13 日）

研究员介绍:

戴方: 经济学硕士, 毕业于复旦大学中国经济研究中心, 2008 年加入浙商证券研究所, 从事房地产行业、建筑建材行业研究。

投资评级的说明:

股票投资评级

- 强烈推荐:** 相对于沪深 300 指数, 预期未来 6 个月内上涨幅度在 20%以上;
- 推荐:** 相对于沪深 300 指数, 预期未来 6 个月内上涨幅度在 10% - 20%;
- 中性:** 相对于沪深 300 指数, 预期未来 6 个月内变动幅度在 -10% - 10%;
- 回避:** 相对于沪深 300 指数, 预期未来 6 个月内下跌幅度在 10%以上;

行业投资评级

- 推荐:** 预期未来 6 个月内行业股票指数表现优于沪深 300 指数;
- 中性:** 预期未来 6 个月内行业股票指数表现与沪深 300 指数持平;
- 回避:** 预期未来 6 个月内行业股票指数表现弱于沪深 300 指数;

特别声明:

本报告版权归“浙商证券”所有, 未经事先书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发, 需注明出处为“浙商证券”或“浙商研究”, 且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。本报告基于我公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 但我公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。报告中的信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 我公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。在法律允许的情况下, 我公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。